



FORTIDSMINNEFORENINGEN

Foreningen til norske Fortidsminnesmerkers Bevaring
VESTFOLD AVDELING

Larvik kommune
Plan og byggesak
Postboks10
3251 Larvik

Tønsberg 13.06.01

Vedr. Rammetillatelse for riving av gjestgiveri og bygging av nytt leilighetshus for 10 fritidsleiligheter på gbnr. 4001/1 f.nr. 34, 35 i Nevlunghavn. Dispensasjon fra reguleringsbestemmelsene. Vedtak i Planutvalget 22.05.01. Klage på vedtak.

Vi viser til foreløpig klage av 22.05.01 og presiserer at vi ber om at klagen gis oppsettende virkning.

Saken: Reguleringsplan (bevaringsplan) fra 1991 for området oppgir at arealet er regulert til byggeområder, friområder og spesialområder. Bestemmelsene for arealbruk i bevaringsområdet angir at arealer og bygninger i hovedsak skal brukes som i dag. Bygningsrådet kan i særlige tilfelle tillate bruksendring til mindre butikkformål etc i første etasje, som ikke virker sjenerende på omgivelsene. Det fremgår at omdisponering til fritidsbolig ikke er intensjonen i planen. Bygninger av spesiell verneverdi er gitt spesielle bestemmelser vedr. rehabilitering/restaurering. Bygninger karakterisert som "av miljøverdi" inngår uttrykkelig i planen og er ikke gitt mer liberale bevaringsbestemmelser. Bygninger som ikke inngår i planen er uttrykkelig merket ut i bestemmelser og kart. Bestemmelsenes § 6 oppgir at byggesaker av omfattende eller prinsipiell karakter samt dispensasjonssaker skal forelegges fylkeskommunen til uttalelse før bygningsrådet fatter vedtak. Reguleringsbestemmelsene sier i § 5c at planer for forandring av bygninger med miljøverdi, skal det vises fasadeoppriss som også viser den nærmeste tilstøtende bebyggelse. Det er videre sagt at graden av utnyttelse skal være som i dag. Kartet er klart og entydig i markeringen av bevaringsområder samt hvilke bygninger som ikke inngår i planen og hvilke som inngår i planen. Området der gjestgiveriet ligger er angitt som bevaringsområde og hovedbygningen er angitt med "miljøverdi" (tilbygget fra 1962 i en etasje er angitt som bygg som ikke inngår i planen/anbefales fornyet).

Kommunens saksfremlegg til vedtak i planutvalget hevder at det i dette tilfelle foreligger særlige grunner og gir dispensasjon i medhold av plan- og bygningslovens § 7 fra reguleringsbestemmelsene slik at tomten hvor det nå ligger et gjestgiveri kan bebygges med den grunnflate for bebyggelsen som er vist på tegninger og med 10 fritidsleiligheter. Det godtas at eksisterende bygning rives. Det er søkt om riving av hele bygningen ut fra en takstrapp som konkluderer med at bygget er i en så dårlig forfatning at det ikke er regningssvarende å foreta restaurering/ombygging. Det hevdes at gjestgiveridriften ikke lenger er "liv laga". Bebygd areal for eksisterende bebyggelse er oppgitt til 402 m², mens det nye bygg skal oppføres med bebygd areal på 521 m² i to fulle etasjer. Det nye bygget skal benyttes til 10 fritidsleiligheter (som skal selges) med størrelse som varierer fra ca. 75 m² til ca. 90 m². Larvik kommune hevder at

Vestfold fylkeskommune tidligere har uttalt at de ikke motsetter seg riving av bygget og at det i brev av 3.apr. 2001 er angitt at de ikke har merknader til saken.

Vår vurdering av Gjestgiveriet: Nevlunghavn er en gammel og pittoresk fisker og loshavn med trange gater som bukter seg mellom store knauser og hvitmalte gamle hus. Ned mot en innelukket havn vider torget ferdselsåren ut mot sjø og båter. Torget er omkranset av fiskemottak, en gammel rekefabrikkbygning samt to gamle gjestgiverier. Det ene er i dag bolighus, det andre står tomt og vitner om nylig avsluttet gjestgiverivirksomhet. Bygningen inntar rådhusets plass på torget. Utstyrt med Nevlunghavnsk nøktern små-stedbeskjedenhet er den plassert som som torgets fondvegg. Stor enkel nyklassisistisk fasade anno 1930. Innvendig gjemmer det på tidlig 1800-talls fiskerhus, senere sveitserhus samt dagens åpenbare reminisens av 1930-årenes ferie og pensjonatkultur. Nevlunghavn var mellomkrigstidens jet-set og bohémhavn. Her vanket mange av våre store kunstnere og berømte personligheter. Herman Wildenvey er bare en av dem. De to gjestgiveriene konkurrerte om sommergjestenes gunst, noe som drev det mondene klima opp til de store høyder. Inntil stedet for få år siden ble kjøpt av en investor ble det drevet som gjestgiveri. Deretter er det ikke forsøkt igangsatt noen virksomhet. Fortidsminneforeningen mener gjestgiveriet har stor kulturhistorisk og miljømessig betydning. Vi mener det er grunn til å vurdere hvorvidt Gjestgiveriet er fredningsverdig på basis av miljømessige og kulturhistoriske kvaliteter. vi viser til "Verneverdi og utvelgelseskvaliteter" utgitt av Riksantikvaren, side 22 – 23. Gjestgiveriet har en stor grad av "umistelighet" i miljøet. Det inngår i en sammenheng som ikke bør brytes opp og er spesielt synlig plassert.

Klagegrunnlag: Reguleringsplan for Nevlunghavn av 26.06.91 uttrykker klart at Gjestgiveriet inngår i bevaringsplanen.

Vi viser til Bevaringsplan Rundskriv T-21/83 Reguleringsplanlegging etter bygningsloven for å bevare eldre bebyggelse og siterer:

"Innledning: Eldre bygnings-og kulturmiljøer som har utviklet seg gjennom generasjoner, er av stor betydning for lokalsamfunnets identitet og særpreg og gir uttrykk for tidligere tiders sosiale, økonomiske og kulturelle forhold i kommune, fylke eller landsdel.

Bevaringsplan -Kommunene kan ivareta lokale bevaringsønsker og legge opp sin egen vernepolitikk ved å bruke bygningslovens § 25 nr. 6, regulering til spesialområde med formål bevaring. Enkelbygninger og bygningsmiljøer, gaterom og plasser, gardsanlegg, sammenhengen mellom bygninger og landskap (kulturlandskap) mv. kan sikres gjennom en slik kommunal bevaringsplan. Behandlingsmåten er den samme som for andre reguleringsplaner, jf bygningslovens § 27.

-I kommunenes vernearbeid er det ved siden av det antikvariske vernet, ønsket om å skape trivsel, sikre stedenes særpreg og gode bo- og arbeidsforhold som står i forgrunnen. Bevaringsplanleggingen nå derfor inngå i den løpende kommunale planlegging og vernehensynet må vurderes på lik linje med andre planleggingsmål.

Eldre bygningsmiljøer har ofte en harmoni og mangfoldighet som kan være vanskelig å skape i nye byggeområder. Blandingen av funksjoner, f.eks. boliger, butikker, småindustri, kontor og servicevirksomhet gir beboere og brukere varierte tilbud og opplevelsesmuligheter. I eldre byområder har ofte gatemonster, plasser og gårdsrom kvaliteter av betydning for kontakten mellom beboere og deres opplevelse av det sosiale miljøet. Dette mangfold av funksjoner bør søkes ivaretatt i reguleringsplanleggingen.

I det lokale bevaringsarbeid bør man ta utgangspunkt i et helhetssyn basert på ønsker og behov for å ta vare på bestemte miljøer. I dag er det ofte slik at man ikke blir oppmerksom på verdiene før man står overfor en konflikt, som f.eks. når et vegprosjekt eller nybygging vil medføre inngrep i et eksisterende bygningsmiljø.

Det formelle regelverk: Det primære formål med å regulere til spesialområde etter bygningslovens § 25 nr. 6 er ikke å bygge nytt, men å bevare bestående bygninger eller bygningsmiljøer. Regulering av eksisterende bygninger og anlegg som bevaringsverdig område etter denne bestemmelse innebærer således rivningsforbud for den aktuelle bebyggelsen, jf bygningslovens § 31 som fastsetter reguleringsplanens bindende virkning. Regulering til bevaringsområde kan skje både for enkeltbygninger, bygningsmiljøer og kulturlandskap. Slik regulering må ha sitt utgangspunkt i at bebyggelsen m.v. har historisk, antikvarisk eller annen kulturell verdi.

Avgjørelsesmyndigheten : Det bør også fastsettes i reguleringsbestemmelsene som en saksbehandlingsregel at før bygningsrådet behandler en sak som krever byggetillatelse etter bygningslovens § 93, skal det foreligge uttalelse fra antikvarisk myndighet. Riving skal ikke skje i bevaringsområder uten at dette har sin årsak i omfattende brannskade o.l. Bygningsrådet bør ikke samtykke i riving av en bevaringsverdig bygning, dersom dette ikke klart er i forståelse med de antikvariske myndigheter og kommunestyret. Dersom riving med etterfølgende nybygging o.l. innebærer vesentlig endring av det tidligere bruksformål for vedkommende eiendom, og bevaringsbegrunnelsen derved ikke lenger er til stede, vil det være nødvendig med reguleringsendring av planen etter bygningslovens § 8 nr. 1.”

Vi viser også til presedens for at bevaringsklassifisering av objekter som inngår i planen ikke åpner for rivning i større eller mindre grad. Vi viser til sak fra Storgaten i Lillehammer hvor Lillehammer kommune vurderte objekter klassifisert med miljøverdi til å være unndratt bevaringsplanens rivningsforbud. Miljøverndepartementet fastslo at bygninger som inngår i planen er likeverdig beskyttet mot rivning.

Gjennomgang av kommunens begrunnelse for vedtaket (kommunens uttalelser i kursiv):

“Reguleringsbestemmelsene sier i § 5c at planer for forandring av bygninger med miljøverdi, skal det vises fasadeoppriss som også viser den nærmeste tilstøtende bebyggelse. Det er videre sagt at graden av utnyttelse skal være som i dag. Krav til behandling i disse områdene er for øvrig at fylkeskonservatoren har avgitt uttalelse før byggetillatelse gis.”

Utnyttelsen av tomten økes ifølge kommunen i en grad kommunen medgir kan være uforsvarlig. Det oppgis ikke hvor stor økningen av utnyttelsesgraden er. Reguleringsbestemmelsene viser til krav om fasadeoppriss ved forandring av eksisterende bygning. Vi kan ikke se at det har relevans, da det her dreier seg om rivning og nybygg. Avledende informasjon.

“Det fremgår av reguleringsplanen at dette er en bygning med ”miljøverdi”. Dette betyr at den ikke er verneverdig, men har stor verdi som del av bygningsmiljøet i Nevlunghavn.”

Vi viser til rundskriv T-21/83 hvor det fremgår klart at miljøverdi er en vesentlig bevaringsfaktor. Vi viser videre til heftet “Verneverdi og utvelgelseskriterier” utgitt av Riksantikvaren hvor miljøverdi fremheves som en viktig bevaringsfaktor (side 22 –23). Vi viser forøvrig til at begrepet miljøverdi de siste årene er tillagt stadig økende vekt i byutvikling og vernearbeide generelt.

“Reguleringsplanen (verneplanen) for Nevlunghavn tar bare stilling til ”graden av verneverdighet”, ikke til om tomt er bebygget med bolig, forretning, overnattingssted eller lignende. Ut fra dette har reguleringsplanen ikke avgjørende betydning for hva de forskjellige bygninger blir tillatt benyttet til.”

Reguleringsplanen er upresis vedr. arealbruk, men det fremheves spesielt at bruksendring bare bør forekomme under spesielle vilkår. Reguleringsplanen tar ikke stilling til graden av verneverdighet. Kun til hvilke utvelgelseskriterier for vern som er benyttet.

“På den annen side har gjestgiverier av denne type og størrelse hatt små muligheter til å overleve. Nevlunghavn gjestgiveri har ikke vært noe unntak. Ut fra dette kan kommunen neppe med rimelighet kreve at nytt bygg på tomte skal ha samme bruk.”

Vi mener argumentet er saken uvedkommende da tiltakshaver kjøpte stedet som gjestgiveri, i den stand det var, regulert til bevaring. Bevaringsformålet bør anses viktigere enn ønske om annen bruk, rivning og nybygg da det er planens grunnleggende formål.

“Selve volumet/størrelsen på bygget er vurdert ut fra nåværende bygg, virksomheten i dette og i hvilken grad det nye bygget er tilfredsstillende utformet i forhold til omgivelsene.

Plan og byggesak har etter nærmere drøftelse kommet til at det nye bygget kan anbefales oppført selv om bebygget areal har blitt en del større, ut fra at det har fått en positiv utforming i forhold til omgivelsene, og at det er lagt opp til parkering på egen grunn (i kjeller).”

Vi mener foreslått nybygg bryter med områdets karakter. Det har aldri ligget bygninger her med store dominerende sveitserstilverandaer med gavl. Nybyggets arkitektoniske uttrykk og volum bryter med hevdvunnen tradisjon på stedet. Nevlunghavns særpreg er det smålåtne og enkle typisk for en loshavn.

“Vestfold fylkeskommune har tidligere uttalt at de ikke motsetter seg riving av bygget og har nå i brev av 3.apr. 2001 angitt at de ikke har merknader til saken.”

Vi kan ikke se av saksmappen i Fylkeskommunen at det har foregått noen saksbehandling mellom Vestfold Fylkeskommune og Larvik kommune. Vi ser kun korrespondanse med tiltakshavers arkitekt vedr. utforming av eventuelle nybygg og tilbygg. Fortidsminneforeningen mottok et brev fra Fylkeskommunen vedr. tanker rundt rivning /nybygg. Vi kan ikke se at kommunen har informert Vestfold fylkeskommune i henhold til samarbeidsplikten i Plan og bygningslovens bestemmelser samt reguleringsbestemmelsens § 5 h. I fylkeskommunens brev til tiltakshaver og Fortidsminneforeningen henvises kun til tiltakshavers tilstandsbeskrivelse. Tilstandsbeskrivelsen oppgir ikke skader eller skadeomfang som ikke ville være normalt i en bygning av tilsvarende alder og beliggenhet. Det foreligger fra fylkeskommunen ingen fagvurdering av bygningens bevaringsverdi som setter til side fylkeskommunens vurdering fra 24.03.2000: *“Det er tidligere gitt rammetillatelse på nytt tilbygg som fylkeskommunen aksepterte under visse forutsetninger. Det rettes nå en forespørsel om er å rive også den gamle delen, frontbygget på gjestgiveriet, for å bygge nytt etter vedlagte tegninger. Dette er et inngrep i den eksisterende bygningsmasse som ikke kan aksepteres. Bygningen ble, sammen med all den øvrige bebyggelsen i Nevlunghavn, vurdert i 1990/91, hvor gjestgiveriet ble klassifisert som en bevaringsverdig bygning med miljøverdi.*

Det vil således ikke være riktig å rive denne bygningen og erstatte den med en ny bygning med sveitserstildetaljer. Fylkeskommunen vil på det sterkest fraråde riving, og anbefaler i stede en istandsettelse/tilbakeføring av den eksisterende bygningen. Fylkeskommunen ber om å få oversendt Larvik kommunes saksfremlegg til uttalelse før bygningsrådet fatter vedtak, knf. reguleringsbestemmelsens §5, H.”

Vi kan ikke se at saksfremlegget er oversendt fylkeskommunen til uttalelse.

Konklusjon:

- Vesentlig endring:** Vi mener saken burde vært lagt frem for kommunestyret for omregulering av omsøkte eiendom før rivningstillatelse kunne gis, i henhold til Plan og bygningslovens §§ 25.6 og 27.1-2 og 28.1 samt rundskriv T-21/83. Rivning av omtalte bygning kombinert med bruksendring er etter vår oppfatning klart en vesentlig endring av reguleringsplanen og forutsetter omregulering. Bruksendringen til fritidsleiligheter innebærer etter vår oppfatning en vesentlig endring av strøkets karakter. Selv om slike forhold ikke er nevnt eksplisitt i regulerings-planens bestemmelser i forhold til omtalte eiendoms bruk som gjestgiveri, ligger det i reguleringsplanens bestemmelser § 5 a – arealbruk, en intensjon om ikke å tillate endring til fritidsbolig. Rundskriv T-21/83 påpeker spesielt at meningen med et bevaringsområder er å bevare miljøkvaliteter i bred betydning. Vi vil påpeke at gjestgiveridriften ikke var begrenset til sommerhalvåret og kom alle fastboende i området til gode. Naboer og velforening har klaget vedtaket. Det er ikke i tråd med rundskriv T-21/83 samt de sterke signaler fra sentralt politisk hold om å styrke lokaldemokratiet og innbyggenes innflytelse på lokale beslutningsprosesser, å tilgodese en privat utbygger fremfor lokalbefolkningens ønske om å bevare et historisk miljø derunder arealbruken.
- Dårlig opplyst:** Saken er dårlig opplyst av tiltakshaver slik kommunen selv påpeker.

- 3 **Saksfremstillingen:** Vi mener saksfremstillingen er misvisende da den etter vår oppfatning bygger på en feiltolkning av Plan og bygningslovens § 25.6 med utdypende rundskriv T-21/83. Saksbehandlingen i forhold til Vestfold fylkeskommune som vernemyndighet er etter vår oppfatning ikke riktig fremstilt.
- 4 **Saksbehandling:** I henhold til reguleringsplanens bestemmelser og Plan og bygningslovens § 10.1 mener vi saken skulle vært lagt frem for Vestfold fylkeskommune på riktig måte. Det kan reises tvil om kommunen har overtrådt Kulturminnelovens § 25, annet ledd, som pålegger kommunen varslingsplikt ved tiltak på bygninger eldre enn 1850. Lokale kilder mener bygningen er utviklet på grunnlag av et eldre fiskerhus fra første halvdel av 1800-årene. Det foreligger såvidt vi vet ingen bygningsundersøkelser som avkrefter dette.

Vi ber om at planutvalgets vedtak om å godkjenne søknad om rammetiltak om rivning oppheves og saken forelegges Vestfold fylkeskommune før nytt fremlegg om reguleringsendring for planutvalget og deretter for Larvik kommunestyre.

Fortidsminneforeningen Vestfold avdeling

Dyveke Bast
leder

Kopi: Vestfold fylkeskommune, Riksantikvaren, Nevlunghavn Vel, Anne Margrete Marthinsen.
adv. Ivar Ellingsen pva gjenboer Fredrik Fredriksen.

Farmannsveien 30 3100 Tønsberg
Bankgiro 2480.30.21690