



FORTIDSMINNEFORENINGEN

Foreningen til norske Fortidsminnesmerkers Bevaring
VESTFOLD AVDELING

Larvik kommune
Plan og byggesak
Postboks 10
3251 Larvik

Tønsberg 03.03.2003

Forslag til bebyggelsesplan for Marius brygge, Strandgaten 36 – 40 off. ettersyn. Vestfold avd. av Fortidsminneforeningens høringsuttalelse

Vestfold avdeling av Fortidsminneforeningen har mottatt bebyggelsesplanen og har bemerkninger til forslaget. Vi viser til telefonsamtale med Plan og byggesak via Servicesenteret fredag 28.02.03 vedr. utsettelse av uttalefrist til tirsdag 04.04.03. Vi takker for imøtekommenheten.

Generelle bemerkninger

Fortidsminneforeningen mener det er svært uheldig å føre opp ytterligere blokkbebyggelse i dette området. Torstrands særpreg fra gammelt av er lav småhusbebyggelse i tre. Byprospekt og silhuett har vært kjennetegnet av det lange flate strandområdet flankert av fjellformasjonene på Vestre Halsen og området ved Hospitalet/Larvik kirke. Oppføringen av høyhus og blokker i front av den gamle skipper og sjømannsbebyggelsen har på uheldig vis endret den særpregede steds karakteren. At man har gjort en del uheldige grep betyr ikke at man er forpliktet til å videreføre feilen. Saksbehandlers bemerkning om at befolkningen på Torstrand kun "har hatt utsikten til låns" fremstår svært urimelig da reguleringsplanen han viser til er svært gammel (1987) og uten problem og fare for erstatningsansvar kunne vært revidert i miljøvennlig retning. Om kommunen da hevder at planen har vært under suksessiv fullbyrdelse de siste årene vil vi påpeke at Plan og bygningsloven forutsetter at reguleringsplaner ikke skal lages så omfattende at de ikke kan gjennomføres innen rimelig tid. Det er en politisk beslutning å endre reguleringsplaner og det ligger implisitt i Plan og bygningsloven at revisjon av eldre planer bør gjøres fordi samfunnet er i endring og over tid skaper nye forutsetninger. Det står politikerne i Larvik fritt å endre gamle og utdaterte planer til større grad av samsvar med moderne holdninger til ivaretagelse av steds karakter og særpreg. Tvert imot er det utbygger som har hatt reguleringsplanen til låns og nå burde pålegges å holde seg innenfor en mindre skala for nybygg.

Miljøverndepartementet anbefaler at ikke-realiserte reguleringsplaner eldre enn ti år tas opp til revisjon. Kommunen er etter dagens lovverk naturligvis ikke forpliktet til å oppheve slike gamle utdaterte planer, men vil utvilsomt gjennom en slik handling signalisere vilje til å holde tritt med utviklingen. Fortidsminneforeningen ber derfor Larvik kommune vurdere hvorvidt gjeldende reguleringsplan er lite tidsmessig og derfor moden for revisjon. Vi vil i den forbindelse peke på debatten rundt flytting av fergeleiet og utviklingen av Larvik havn som fremdeles er uavklart og av vesentlig miljømessig betydning for utviklingen av det omsøkte området.

Enkeltforhold.

I tråd med moderne tankegang om gjenbruk og ressurskretsløp mener vi det vil være både tidsmessig og fremtidsrettet å bruke de gamle fabrikkbygningene på tomten. De to større bygningene i pusset mur har enkle gode arkitektoniske kvaliteter og et volum som det burde være mulig å nyttiggjøre seg i en ombygging til boligbruk. Bygningene er plassert slik at de tar minimalt av utsikt fra områdene bakenfor. I tillegg burde det være mulig å fortette med ny småskalabebyggelse som i større grad gjenspeiler Torstrands særpreg. Det er slik i dag at folk

i økende grad etterspør historie, særpreg og stedsegen form. På den bakgrunn fremstår utbyggeres planer svært gammelmodige og lite miljø- og fremtidsrettet.

Det gamle bevaringsregulerte bolighuset på tomten fremstår som en svært typisk og autentisk utgave av en boligtype med røtter ned i 1700-årenes siste del. Dette huset har proporsjoner og takvinkel som antyder at vi har å gjøre med en bygning fra perioden 1840-60. Man kan imidlertid ikke se bort fra at bygningens kjerne er eldre. Denne østre delen av Torstrand er vist på kart med tomter/hager helt tilbake til siste del av 1600-årene. Enkelte bygninger i området kan tilhøre den eldste bebyggelsen i distriktet. Det er ikke unormalt i slike områder at et mer vanlig ytre skjuler usedvanlige overlevninger. Omtalte bolighus er i motsetning til mange andre bolighus i området i svært autentisk stand. Mye av panelet er av opprinnelig type fra perioden 1840-60. Selv om det ikke berøres av bevaringsreguleringens virkning synes vi det er på sin plass å bemerke at slike bygninger kan inneholde mye opprinnelig og gammelt inventar i form av bygningsdeler og dører etc. Autentiske detaljer som ellers ofte er revet bort og erstattet av nytt. Vi mener på denne bakgrunnen at bygningen har stor bevaringsverdi som enkeltobjekt innenfor og sett på bakgrunn av denne bydelens bygningshistorie.

Fortidsminneforeningen motsetter seg at bygningen rives og det er uheldig å flytte den. Vi viser til at moderne kulturminnevern i økende grad vektlegger betydningen av at enkeltobjekter bevares der er ført opp og bare unntaksvis tillates flyttet. Kulturminneloven er for tiden under revisjon og det er varslet at flytting av fredede bygninger vil bli eksplisitt forbudt. Selv om denne bygningen langt fra er fredet er lovrevisjonen av interesse som et signal om hva sentrale kulturminnemyndigheter mener er god forvaltning av verneverdige objekter.

Kulturminneforvaltningens rolle i saken

Fylkeskommunen har fremført bemerkninger til saken direkte til tiltakshaver datert den 22.08.2002. Dette brevet er ikke trykket vedlegg. Det fremgår at Fylkeskommunen er sterkt kritisk til arealbruken, og til negative miljømessige faktorer som lukt og støy fra bedrifter i naboskapet. I motsetning til fylkeskommunen er Fortidsminneforeningen ikke negative til at området benyttes til boligformål. Fylkeskommunen fremholder korrekt at en vesentlig endring i arealbruken medfører at saken må behandles som en reguleringsplan, ikke som bebyggelsesplan. Dette understreker Fortidsminneforeningens bemerkninger til samme forhold. Vi finner det bemerkelsesverdig at Fylkeskommunen som kulturminnemyndighet ikke berører bevaringsinteressen i området.

Ikke på noe punkt vurderer kommunen kulturminneverninteressene i omsøkte område utover å vise til sak vedr. naboområdet. Det er bemerkelsesverdig all den tid deler av dette området er regulert til spesialområde for bevaring og forslaget på vesentlig måte berører en bygning med klar bevaringsverdi som inngår i gjeldende plan. Vi er klar over at gjeldende planbestemmelser ikke forutsetter uttalelse fra fylkeskommunen men finner det rimelig at kommunen innhenter og legger ved slik uttalelse i henhold til sedvane og til Plan og bygningslovens §10-1 vedr. samarbeidsplikt for kommunen der andre offentlige organer har interesse i saken.

Det er ikke holdbart som kommunen her gjør, å feie bevaringsproblematikken under teppet med omtale av tidligere vurderinger vedr. andre objekter i planområdet. Kommunen har heller ikke på egenhånd foretatt en tilfredsstillende kulturminnefaglig analyse av omtalte bevaringsregulerte eiendom. En slik saksbehandling lover dårlig for konsekvensene av den pågående reform vedr. plan og byggesaksrutiner mellom kommunene i Vestfold og Vestfold fylkeskommune. Vi ber Larvik kommune innhente kulturminnefaglig uttalelse til denne delen av saken.

Planjuridiske forhold

Planområdet berører eksisterende bebyggelse regulert til spesialområde bevaring. Kart og bestemmelser er helt klare og forutsetter bevaring. Det er ikke riktig som fremlegget hevder at forholdet mellom mindre vesentlig/vesentlig endring og dispensasjon/reguleringsendring kun er behandlet i rundskriv T-5/84 på "en mindre uttømmende måte". Forholdet behandles spesielt i Plan og bygningslovens forarbeide, Ot.prp. nr. 56 for 1984-85 s.101, der det fremgår at:

"Uttrykket "særlige grunner" må ses i forhold til offentlige hensyn planlovgivningen skal ivareta. De særlige grunner som kan begrunne en dispensasjon er i første rekke knyttet til areal- og ressursdispenseringshensyn. Som eksempel kan nevnes tilfeller der vurderingen av arealbruken er endret etter at det ble utarbeidet plan, eller at tidsfaktoren tilsier at en ikke bør avvente en planendring. I helt spesielle tilfeller vil også forhold vedrørende søkerens person kunne anses som særlig grunn. I den enkelte dispensasjonssak må det foretas en konkret og reell vurdering av de faktiske forhold i saken. Foreligger en overvekt av hensyn som taler for dispensasjon vil lovens krav være oppfylt og dispensasjon kan gis. I motsatt fall er lovens krav ikke oppfylt og dispensasjon kan ikke gis. De særlige grunner som taler for dispensasjon må naturligvis ligge innenfor rammen av loven."

Vi viser også til Fleischer, Plan og bygningsretten kap.13.7 for utlegning av lovens intensjon:

"Dispensasjonssaker: Er det spørsmål om dispensasjon fra gjeldende reguleringsplan, er utgangspunktet at vurderingen må skje på samme måte - og ut fra den samme saklige vurdering og avveining av de reguleringsmessige hensyn - som selve reguleringen. Man kan ikke bruke dispensasjon som et middel til å fravike lovens grunnleggende prinsipper, og forutsetningene for myndighetstildeling til kommunene, ved å vurdere og dermed bruke den betrodde myndighet på en helt annen og friere måte... Hvis det er tale om en vesentlig fravikelse av den arealdisponering som er fastsatt i reguleringsplanen, kan det ikke gis tillatelse til dette gjennom dispensasjon. I så fall må saken først gjøres til gjenstand for en forsvarlig reguleringsmessig behandling - slik at de mulige endringer blir lagt ut til offentlig ettersyn, og slik at alle relevante interesser kan få komme i betraktning og få avgi uttalelser om sitt syn, før noe vedtak kan treffes."

I dette tilfellet berører bebyggelsesplanen et areal regulert til spesialområde for bevaring. Det er derfor aktuelt å vise til Miljøverndepartementets prinsippavgjørelse i sak vedr. Storgaten 36 i Lillehammer den 11.10.1988. Avgjørelsen viser til Miljøverndepartementets rundskriv T-21/83 og slår fast at:

"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 regulering av planen etter bygningslovens § 28 nr. 1."

Miljøverndepartementets rundskriv T-21/83 forutsetter: *"Riving skal ikke skje i bevaringsområder uten at dette har sin årsak i omfattende brannskade o.l."* Det er ikke dokumentert at bygningen er i så dårlig forfatning at forutsetning for rivning er tilstede. Det kan ikke legges til grunn en slappere vurdering av forutsetning for rivning enn forutsatt i rundskriv T-21/83 da kommunen selv har innarbeidet rundskrivets formulering i planbestemmelsene. Vi kan ikke se at vedlikeholdsmangler og skader er større enn man ellers må regne med i gamle trehusområder.

Vi mener på denne bakgrunnen at fremleggets bemerkning at *"planmyndigheten har stor mulighet til skjønn"* vedr hva som er en vesentlig eller en mindre vesentlig endring i dette tilfellet legges ut galt. Vestfold avdeling av Fortidsminneforeningen mener Larvik kommune må gjennomføre en planendring om man har til hensikt å fjerne det bevaringsregulerte bolighuset på eiendommen. Vi motsetter oss rivning og flytting vil vi ikke anbefale.

Vi viser også til at reguleringsplanens kart og bestemmelser klart og entydig avmerker størstedelen av det omsøkte areal med formålet bolig/industri. Industribruken er tidsbestemt og for-

utsettes endret til boligbruk ved opphør. Gjeldende plan forutsetter likevel en mer stedstilpasset bebyggelse med byggehøyder regulert avtrappende ned mot de gamle boligområdene i bakkant, maksimalt 2 etasjer med klare retningslinjer om tilpasning i felt B-1. Den eksisterende reguleringsplanen er tildels bedre som stedstilpasning men med svært uheldig utnyttelse av andre områder. Bebyggelsesplanforslaget planter fire svære stedsfremmede volumer ned i en av byens eldste trehusområder og det må karakteriseres som en vesentlig forverring. Det er således dårlig samsvar mellom bebyggelsesplan og reguleringsplan også på områder som ikke fysisk berører kulturminneinteresser. Bebyggelsesplanen forutsetter ny reguleringsplan og Fortidsminneforeningen krever saken behandlet som reguleringssak slik at alle relevante samfunnsinteresser blir trukket inn i prosessen og blir hørt på en måte som tilfredsstillende lovverket. Larvik kommune legger her et løp som forfordeler de økonomisk sterkeste særinteressene på bekostning av lokalbefolkningen og almeninteressene.

Sammenfatning:

1 Fortidsminneforeningen mener den foreslåtte bebyggelsesplan ikke er i tråd med en moderne, miljømessig god og fremtidsrettet utvikling av bydelen Torstrand. Fortidsminneforeningen ber Larvik kommune si nei til bebyggelsesplanforslaget og i stedet foreta en planrevisjon som setter moderne og miljøvennlige premisser for utviklingen av området.

2 Miljøverndepartementet har prinsipielt fastslått at en rive og byggesak i område regulert til bevaring må behandles som reguleringssak. Vi viser til MDs avgjørelse av 11.10.1988, rundskriv T-21/83, PBL § 7, Ot.prp.nr.56 for 1984-85 og Fleischer: Plan og bygningsretten kap.13.7. Boligutbygging som foreslått er heller ingen vesentlig samfunnsinteresse som kan utklasse en vedtatt bevaringsregulering uten en vesentlig bedre og annerledes begrunnelse.

3 Forslaget til bebyggelsesplan samsvarer ikke med gjeldende reguleringsplan og må avvises på det grunnlaget. De foreslåtte tiltak krever behandling som reguleringssak.

4 Saksfremlegget mangler tilfredsstillende kulturminnefaglig vurdering. Vi ber om at samarbeidsplikten etter PBL § 10-1 følges opp på tilfredsstillende måte.

5 Etter Fortidsminneforeningens oppfatning er saksfremlegget tildels misvisende og leder politikere og publikum til å trekke konklusjoner det ikke nødvendigvis er dekning for. Fremlegget oppviser panegyrisk tilslutning til utbygger langt ut over saklig fremstilling.

Fortidsminneforeningen ber Larvik kommune avvise forslaget til bebyggelsesplan for Marius brygge, Strandgaten 36-40. Vi ber kommunen respektere gjeldende bevaringsregulering for eiendommen Strandgata 36, foreta revisjon av gjeldende plan og bringe planen på høyde med dagens tenkning om ivaretagelse av steds karakter og hensynet til folk flest på Torstrand.

For styret i Vestfold avdeling av Fortidsminneforeningen

Dyveke Bast
Leder

Kopi: Vestfold fylkeskommune, Riksantikvaren