



FORTIDSMINNEFORENINGEN

Foreningen til norske Fortidsminnesmerkers Bevaring
VESTFOLD AVDELING

Holmestrand kommune
Rådhusgaten 11
3080 Holmestrand

Tønsberg 19.02.03

Klage på vedtak av 22.01.03, DRI-006/03, dispensasjon fra kommunedelplan, rivning av Langgata 17, Holmestrand kommune

Vestfold avdeling av Fortidsminneforeningen er gjort oppmerksom på sak vedr. rivning av Langgata 17 i Holmestrand og viser til oversendelse av vedtak som mailvedlegg fra Holmestrand kommune ved Åse Dahl den 3.02.03. Den 22.01.2003 vedtok kommunens Drifts- og reguleringskomite å dispensere for å rive eiendommen Langgata 17 som i gjeldende kommunedelplan Bysentrum er vist som byggeområde/bevaring, med tilknyttede bestemmelser. Bygningen er vist som "fasade som bør tilbakeføres". Dispensasjonsvedtaket begrunnes i at bygningen skal være i dårlig stand. Fortidsminneforeningen viser primært til at kommunedelplanens punkt 1, Plankrav, forutsetter vedtatt reguleringsplan før gjennomføring av tiltak som krever søknad og tillatelse. Rivning er i strid med kommuneplanens arealbruksformål og bestemmelser og kan derfor ikke unntas fra plankravet etter plankravbestemmelsenes annet avsnitt. Subsidiært viser vi til at dispensasjonsvedtaket i realiteten innebærer endring av arealbruksformålet "byggeområde" kombinert med "bevaring" dvs en vesentlig endring som forutsetter vedtak i kommunestyre og planformålet i dette tilfelle står fast uten tidsbegrensning.

Vi ber om at Holmestrand kommunes dispensasjonsvedtak oppheves som ugyldig.

Fortidsminneforeningen har etter Forvaltningslovens §28 klagerett i slike saker. Vi viser for øvrig til Torstein Eckhoff: Forvaltningsrett, 1989 side 526 til 527 samt til Høyesteretts dom i Altasaken, Rettstidende 1980.

Eiendommens verneverdi og vernestatus

Langgata 17 er en av Holmestrands eldste eiendommer og har etter vår oppfatning betydelig bevaringsverdi selv om ytre kledning overveiende er endret. Vi viser til NIKUs rapport. Eiendommen er en helhetlig bevart kjøpmannsgård med selvgrodd form som slynger seg langs et svinget gateløp. Anlegget ligger som en beskyttende skanse mot brutaliserende typearkitektur i sydvest og utgjør et viktig sammenbindende og beskyttende ledd for det verdifulle og intakte gamle trehusområde eiendommen er en ytre del av. Fortidsminneforeningen mener anlegget bør bevares i sin helhet. Spesielt den nordre mest forfalle delen av anlegget utmerker seg med intakt ytterkledning fra midten av 1800-årene. At bygningen er påbygget og endret over tid ligger i sakens natur og er i seg selv ikke negativt for verneverdien. Vi viser for øvrig til Vestfold Fylkeskommunes uttalelse av 17.09.2002.

Eiendommen inngår i et område markert med skravur som arealbrukskategori "båndlegging for bevaring" og er underlagt bestemmelser knyttet til arealbrukskategorien byggeområde. Første avsnitt presiserer: *Områder og enkelbygninger med stor verneverdi er markert med skravur på plankartet. Enkelbygninger og hele bygningsmiljø innenfor disse områdene skal bevares.*"

Kommuneplan for Bysentrum, kart og bestemmelser

Kartet viser sort skravur av område avsatt til "bevaring" over farge for kategorien "byggeområder" undergruppe "bybebyggelse med hovedvekt på forretninger". Eiendommen Langata 17 er også vist med rød strek som bygningsfasade som bør tilbakeføres. Bestemmelsene er gjengitt på plankartet. For eiendommen gjelder bestemmelser for byggeområder punktene 2, 3 og 8. Bestemmelsene fastslår entydig at enkeltbygninger og områder "skal bevares". Detaljbestemmelsene for byggeområder angir krav som kommer til anvendelse ved tilbakeføring, gjenoppføring etter brann/totalskade/utfyllende nybygg innenfor det båndlagte området. Det finnes ingen vedtatt reguleringsplan for området men kommunedelplanen ivaretar bevaringshensyn ved å kombinere bevaring med byggeområde slik Miljøverndepartementet foreskriver i sak 99/2537. *"For bevaringsområder kan kombinasjonen byggeområde.../bevaring, ledsaget av reguleringsplankrav i bestemmelsene, brukes som alternativ til båndlegging av områder som skal reguleres til spesialområde bevaring... Hvor et område i kommuneplanen er lagt ut til byggeområde i kombinasjon med bevaring ledsaget av plankrav for tiltak som nevnt i plan- og bygningslovens § 93, følger det av § 20-4, 2 ledd bokstav a at tiltak etter § 93, herunder riving, ikke kan foretas før området inngår i reguleringsplan."* Kommunedelplanens punkt 1 første avsnitt fastslår at nybygg ikke kan iverksettes før det er godkjent reguleringsplan. Annet avsnitt fastslår at bortfall av plankrav bare er mulig dersom tiltak ikke strider mot kommunedelplanen.

Kart og bestemmelser er juridisk bindende etter vedtaket i Holmestrand kommunestyre den 20.06.2001.

Lovverk, rundskriv og prinsippavgjørelser vedr. dispensasjon fra plan.

Veileder for kommuneplan fordrer samme krav til dispensasjon fra kommuneplan som til reguleringsplan.

Vi viser til prinsippavgjørelse i Miljøverndepartementet 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."

Fortidsminneforeningen mener riving innebærer vesentlig endring i forhold til den juridisk bindende bevaringsbåndleggingen i kommunedelplanen for Holmestrand slik at vilkåret for å dispensere ikke er tilstede. Plan og bygningsloven forutsetter at særlige grunner må være tilstede ved dispensasjon fra gjeldende plan. Av lovens forarbeide, Ot.prp. nr. 56 for 1984-85 s.101, 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 ressursdisponeringshensyn. 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 avvende 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 ut-

gangspunktet 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 betroede 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.

Prinsippavgjørelser vedr. bevaring gjennom kommuneplan.

Vedr. kombinasjonen byggeområde og båndlegging for bevaring fastslår Miljøverndepartementet i Veileder for kommuneplan samt i sak 99/2537: "For bevaringsområder kan Kombinasjonen byggeområde.../bevaring, ledsaget av reguleringsplankrav i bestemmelsene, brukes som alternativ til båndlegging av områder som skal reguleres til spesialområde bevaring..... Hvor et område i kommuneplaner lagt ut til byggeområde i kombinasjon med bevaring led-saget av plankrav for tiltak som nevnt i plan- og bygningslovens § 93, følger det av § 20-4, 2 ledd bokstav a at tiltak etter § 93, herunder riving, ikke kan foretas før området inngår i reguleringsplan." Departementet fastslår også at: "Hvor det i kommuneplanen er stilt krav om reguleringsplan for et byggeområde har ikke loven satt en bestemt frist for utarbeidelse av slik plan."

Arealbrukskategorien "byggeområde" her kombinert med "bevaring" er etter Fortidsminneforeningens mening uforenlig med tiltak som innebærer riving. Riving og bevaring er to absolutte motsetninger som ikke kan forlikes gjennom tilpasset utseende el. En kopi eller pastisj er og blir nybygg, ikke et bevart bygg. Tillates riving blir bevaring meningsløst.

Vedtaket begrunnelse

Drifts- og reguleringskomiteens dispensasjonsvedtak begrunnes i bygningens dårlige tilstand:

"På grunn av generell dårlig tilstand innvilges dispensasjon fra Kommunedelplan Bysentrum, til å rive hele Langgt. 17, i medhold av pbl. §7."

Vi viser til Miljøverndepartementets rundskriv T-21/83 som 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 riving er tilstede. Kun nordfløyen har større skader og NIKUs rapport gir heller ikke dokumentasjon på tilstrekkelig skadeomfang men bærer preg av politisk kompromissvennlighet. NIKU slutter at bygningen med unntak av nordfløyen ikke har skader som tilsier riving. Vi vil bemerke at NIKU i følge egen rapport ikke hadde tilgang til deler av nordfløyen som burde vært besiktiget for å kunne trekke endelig konklusjon. Nordveggen utvendige panel er svært gammel og i stor grad i brukbar stand. Slik opprinnelig panel er i dag en sjeldenhet selv i bevaringsområder. NIKU beskriver i realiteten at store deler av det besiktigede tømmeret er i god stand og peker på råteskader observert fra utsiden. Slutningen vedr. råteomfang er basert på spekulasjon. Det er usannsynlig at en slik tømmerkjerne skulle være overveiende skadd i en grad som unndrar seg reparasjon innen ellers forventede og sammenlignbare kostnadsrammer. Vi mener NIKU går ut over egen kompetanse når riving foreslås for nordfløyen. NIKUs anbefaling er ikke i samsvar med rundskriv og lovens rammer. Vi ber om at man ser bort fra NIKUs vurdering av nordfløyen. Det finnes ikke bestemmelser til kommunedelplanen som åpner for en annen og

slappere vurdering av forutsetning for rivning enn hva rundskriv T-21/83 forutsetter. Vi kan ikke se at vedlikeholdsmangler og skader er større enn man ellers må regne med i gamle trehusområder. Autentisitet må vurderes mot skader og skadeomfang vurderes i forhold til den totale bygningsmassen. Manglende vedlikehold faller tilbake på eier og er ikke et relevant argument for rivning. Noe annet ville være en oppfordring til spekulasjon i forfall.

Sammenfatning:

1 Miljøverndepartementet har prinsipielt fastslått at det ikke kan rives i et område vist i kommuneplanen som byggeformål/bevaring før området inngår i en godkjent reguleringsplan. Tilsvarende stiller gjeldende kommunedelplans bestemmelser plankrav til utbygger som ikke unnslipper plankravet da tiltaket strider mot kommunedelplanens formål. En rive og byggesak vedr. Langgaten 17 må derfor behandles på bakgrunn av en reguleringsplan.

2 Drifts- og reguleringskomiteens dispensasjonsvedtak forutsetter endring av planens bruksformål og er derfor en vesentlig endring som betinger planendring gjennom kommunestyrevedtak. Dispensasjonsvedtaket må derfor oppheves som ugyldig. Forutsetning for bevaringsformål er ikke lenger tilstede om hele eller deler av anlegget rives og erstattes med nybygg. 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.

3 Det er ikke godtgjort at hele eller deler av anlegget er i en tilstand som tilsvarer omfattende skade ved brann eller lignende som forutsatt i rundskriv T-21/83. Vi viser til NIKUs rapport.

4 Kommunedelplan Bysentrum ble vedtatt i 2001 etter omfattende og grundig behandling. Kommuneplanen er kommunens overordnede styringsredskap. Spesielt bevaring forutsetter langsiktighet og forutsigbarhet i kommuneplanleggingen. Drifts- og reguleringskomiteens dispensasjonsvedtak er et urovekkende signal i strid med sentrale og lokale målsettinger slik de er nedfelt i overordnede folkevalgte organers vedtak. Vi viser til Holmestrand kommunes eget plankart og bestemmelser med rettsvirkning, veileder og til Vestfold fylkeskommunes uttalelse av 17.09.2002. Vi viser til at Langgata 17 er vedtatt bevart gjennom kommunedelplanen og ikke kan rives uten ved endring av planformålet/vedtak av reguleringsplan i kommunens øverste folkevalgte organ.

Vestfold avdeling av Fortidsminneforeningen ber om at dispensasjonsvedtaket av 22.01.03, DRI-006/03, oppheves som ugyldig. Vi ber om at klagen gis oppsettende virkning.

For styret i Vestfold avdeling av Fortidsminneforeningen

Dyveke Bast
Leder

Ragnar Kristensen
styremedlem

Vedlegg: Miljøverndepartementet vedr. Storgaten 36 i Lillehammer den 11.10.1988.
Kopi: Fortidsminneforeningen sentralt, Vestfold Fylkeskommune, Riksantikvaren, NIKU