



# FORTIDSMINNEFORENINGEN

## VESTFOLD AVDELING

Post: Farmannsveien 30, 3100 Tønsberg / bank: 2480 30 21690

Larvik kommune,  
Plan og byggesak,  
Postboks 295,  
3252 Larvik

Tønsberg 26.06.06

### **Klage på vedtak om rammetillatelse for riving og gjenoppføring av bolig med sidefløy samt oppføring av garasje med leilighet på loft Rekkeviksgate 9 - 1006/37 - Dispensasjon fra planformål spesialområde bevaring**

Fortidsminneforeningen klager på vedtak i Planutvalget den 6.06.2006 om å gi dispensasjon for rivning av bevaringsregulert bolig med adresse Rekkeviksgate 9.

Fortidsminneforeningen kan ikke se at vedtaket er tilstrekkelig eller faglig forsvarlig begrunnet iht. Plan og bygningslovens krav til dispensasjonsvedtak. Reguleringsplanens forutsetninger for å innvilge dispensasjon for rivning er ikke tilstede. Etter Fortidsminneforeningens oppfatning er vedtakets innhold av en art som forutsetter omregulering fra gjeldende bevaringsplan for Østre Halsen. Planutvalget har etter Fortidsminneforeningens oppfatning satt kommunestyrets kompetanse til side ved å vedta dispensasjon for rivning på foreliggende grunnlag. Fortidsminneforeningen ber derfor Fylkesmannen underkjenne planutvalgets vedtak.

#### **Vår vurdering av bygningen:**

Rekkeviksgate 9 er et komplett mindre gårdsanlegg bestående av hovedbygning og sidebygning i L-form. Hovedhuset skal være bygget ca 1825 og alderen på sidebygningen er ukjent. Hovedbygningen er formodentlig oppført av laft og står på en høy grunnmur av stablet natursten, senere påført et lag betongpuss. Bygningskroppen er intakt, men omkledd i første halvdel av 1900-tallet med rustikkpanel. Vinduene på langveggen mot gaten er byttet til trefags funkisvinduer mellom 1930 og 50. De andre fasadene har da fått ens type tofagsvinduer av tradisjonelt format. Tofagsvinduene er etter alt å dømme av samme format som de opprinnelige og plassert på opprinnelig sted. For langveggens del går vi ut fra at de gamle lysåpningene er utvidet sideveis. Bygningen har kjøkkendør på baksiden og en hovedinngang på gavlveggen. Samme løsning finnes på Langesgt 6. Løsningen er karakteristisk for en avgrenset bygninggruppe. Taket er et vanlig tradisjonelt saltak som avsluttes over raftet, av en kinavipp. Denne løsningen ble populær fra 1820-årene av, men har eldre røtter.

Såkalt kinavipp eller utsvaiet tak, ble mye benyttet i dansk og nordtysk arkitektur i slutten av 1700-årene, f.eks i arbeidene til den innflytelsesrike danske arkitekten C.F.Hansen. Lokalt i



# FORTIDSMINNEFORENINGEN

## VESTFOLD AVDELING

Post: Farmannsveien 30, 3100 Tønsberg / bank: 2480 30 21690

Larvik ble løsningen benyttet av byggmester/arkitekt H.C. Lind på Enigheds kirke på Langestrand, tegnet 1815 med mansardtak, men endret til helvalm med kinavipp i løpet av oppførelsen før 1818. H.C. Lind tilhørte C.F. Hansens generasjon og ble uteksaminert ved kunstakademiet i Kjøbenhavn i 1779, samme år C.F. Hansen mottok akademiets gullmedalje. Lind bosatte seg i Larvik som grevskapets byggmester og må ha vært en eksponent for kontinentale arkitekturstrømninger lokalt. Vi går ut fra at samme arkitekt Lind omtrent på samme tid tegnet Yttersø gård med samme type kinavipp. Moten har for øvrig røtter i barokken, og finnes blant annet på Herregården i Larvik. Det er ikke utenkelig at H.C. Lind foranlediget en lokal mote med kinavipp utover i 1820-30-årene, slik man blant annet kan se på Langesgate 4, Dronningensgate 18, Reinemo og Rekkeviksgate 9.

Fotografier viser at takkonstruksjonen er den opprinnelige og taket ser ut til å være i rimelig god stand. Piper, beslag, renner og gradrenner ser i hovedsak ut til å være hele. Takstenen er godt dekkende og således er huset i grunnleggende god stand, selv om det åpenbart er skader, vedlikeholds og omfattende oppgraderingsbehov. Bakfløyen er av uviss alder, men kan godt være av samme alder som hovedhuset. Inn mot gårdsplassen, er en gammel vindusrute og en dør fra slutten av 1800-årene. Ellers er bakfløyen rehabilitert på samme måte som hovedhuset.

Oppsummert er vår vurdering av eiendommen slik: Rekkeviksgate 9 tilhører en mindre gruppe bygninger fra annet kvartal av 1800-årene med særpreget kinavipp som avslutning av taket. Bygningens form og hovedkarakter er bevart og det er ikke vanskelig å tilbakeføre til opprinnelig utseende. Uthusfløyen er bevart og danner sammen med hovedhuset et karakteristisk L-formet anlegg. Rekkeviksgate 9 har en klar antikvarisk egenverdi og svært stor verdi som miljøskapende element i det bevaringsregulerte bygningsmiljøet på Østre Halsen.

### Reguleringsplanens bestemmelser

Bygningen er omfattet av bevaringsplan for Østre Halsen, utarbeidet og vedtatt av Fylkesmannen i Vestfold den 14.04.1983, altså før kommunestyret ble tillagt kompetanse til å egengodkjenne reguleringsplaner. Miljøverndepartementets rundskriv T-21/83 for bevaringsplan kom først i november 1983 og planbestemmelsenes ordlyd bærer preg av å tilhøre en periode før utforming av slike bevaringsbestemmelser ble mer standardisert etter departementets rundskriv. *”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.”(T-21/83)*

Planens bestemmelser sier at *”eksisterende bygninger i området bør ikke rives”*. Planbestemmelsene fastslår at *”bygningsrådet kan i spesielle tilfeller og når uttalelse fra antikvarisk myndighet foreligger, gjøre unntak og tillate rivning”*. Bestemmelse C knytter rivning til *”brann eller annen skade”* som medfører at bygningen *”må rives”*. Bruken av *”bør”* i denne sammenhengen må forstås som *”skal”* eller *”tillates ikke”*. Bestemmelsen er



# FORTIDSMINNEFORENINGEN

## VESTFOLD AVDELING

Post: Farmannsveien 30, 3100 Tønsberg / bank: 2480 30 21690

formulert av Fylkesmannen på et tidlig tidspunkt før rundskriv T-21/83 forelå, og begrepet ”bør” er her benyttet i tradisjonell departemental form som innebærer ”skal”. I et slikt tilfelle bør lovgivers intensjon legges til grunn for tolkning av reguleringsbestemmelsen. Disse formuleringene, sett i sammenheng, samsvarer med den vanligere ordlyden som ellers benyttes, og som innebærer at rivning bare kan tillates ved brann eller annen totalskade hvor det vil være urimelig å kreve, og teknisk umulig å restaurere bygningen. Vi viser til T-21/83: ” *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.*”

Det forutsettes i bestemmelse B at det foreligger uttalelse fra Fylkeskonservator og i bestemmelse G forutsettes at det foreligger uttalelse fra Fylkeskonservator før byggemelding behandles av bygningsrådet. Bestemmelsene i planen må forstås på bakgrunn av at man i bevaringsplanen ønsket en kontrollfunksjon i forhold til kommunens praktisering av planbestemmelsene.

Vi kan ikke se at noen av disse kravene i gjeldende reguleringsplan for Østre Halsen er oppfylt i denne saken.

### **Tilstandsrapporten**

Som grunn til rivning anfører ansvarlig søker at bygningen er i dårlig stand.

Tilstandsrapporten fra takstmann rapporterer følgende typer skader: setning i uthusfløy, nedbøyning av bjelkelag, mulig råte i entregulv, utrangert elektrisk anlegg, enkelte råteskader i utvendig panel og generelt gammeldagse konstruksjoner som ikke tilfredsstillers dagens krav. Takstmannen konkluderer med at rehabilitering til moderne bokvalitet og energiøkonomi enten ikke forenlig med å bevare opprinnelige konstruksjoner eller er kostbart sett i forhold til et nybygg.

Vi vil bemerke at ingen av disse momentene i tilstandsrapporten tilfredsstillers reguleringsbestemmelsenes forutsetning om skade som innebærer at bygningen ”må rives”. Alle de omtalte svakhetene ved bygningen, er av en art man må forvente å finne i gamle bygninger som er i behov for vesentlig oppgradering og restaurering. Nedbøyning av bjelkelag oppfattes i slike sammenhenger heller som et uttrykk for alder og en pittoresk side ved det gamle. Kjøper man en bevaringsregulert bygning må man i utgangspunktet ta høyde for nødvendige kostnader ved rehabilitering etter planens bestemmelser. Det finnes vel knapt et hus av en slik alder som ikke har nedbøyd bjelkelag i en eller annen grad. Tvert imot har slike bygninger som ikke har vært gjenstand for utrenskninger i nyere tid, med stor sannsynlighet mye opprinnelig i behold bak platekledninger og tildekninger, enten i form av gjenbrukte bygningsdeler som gir ledetråd for restaurering og/eller opprinnelige innvendige paneler etc. som kan rehabiliteres for videre bruk. Det er ikke påvist skade eller vedlikeholdstilstand som er av en slik art at bygningen ”må rives”.



# FORTIDSMINNEFORENINGEN

## VESTFOLD AVDELING

Post: Farmannsveien 30, 3100 Tønsberg / bank: 2480 30 21690

### **Spørsmålet om autenticitet**

Ansvarlig søker, Bente Kronen AS har vurdert bygningen i forhold til arkitektonisk og historisk verdi og konkludert med at det er svært lite igjen av opprinnelig preg og at bygningen derfor har redusert bevaringsverdi. Til det vil vi bemerke at bygningen ble vurdert som bevaringsverdig og bevaringsregulert i 1983. Bygningen hadde på det tidspunktet eksakt samme panel, vinduer, pipe, dører etc som den har i dag. Den tilstanden tiltakshavers arkitekt vurderer som lite bevaringsverdig var altså tilstrekkelig til å oppnå bevaringsstatus i 1983. Arkitektens vurdering faller dermed bort som irrelevant.

### **Manglende uttalelse fra Fylkeskonservator etter Planbestemmelse B**

I dette tilfellet foreligger det ikke uttalelse fra Fylkeskonservator. Planbestemmelse B forutsetter at det før det kan gis dispensasjon foreligger uttalelse fra Fylkeskonservator. Larvik kommune hevder i sin innstilling til saken, at kommunen og fylkeskommunen har inngått partnerskapsavtale som fritar kommunen fra å innhente faglig råd hos fylkeskommunen/fylkeskonservator. Til det vil vi innvende at en kommunerettslig avtale mellom Vestfold fylkeskommune og Larvik kommune ikke kan sette gjeldende lovverk til side. Reguleringsplanen fra 1983 og Plan og bygningslovens bestemmelser om samarbeide mellom myndigheter og faglig ansvar, er bindende for kommunens behandling av saken.

### **Vår klage baserer seg på følgende punkter:**

1 Reguleringsplanens krav om at det skal foreligge uttalelse fra antikvarisk myndighet, er ikke overholdt. Det foreligger ikke uttalelse fra antikvarisk myndighet, og partnerskapsavtale mellom Vestfold fylkeskommune og Larvik kommune kan ikke sette loven til side.

Reguleringsplanen for Østre Halsen forutsetter en kontrollinstans i forhold til kommunal praktisering av planen. Etter Plan og bygningsloven er Fylkeskommunen rett instans som faglig rådgiver for kommunen i slike saker. Det er da også innarbeidet i planens bestemmelser.

2 Rivning i spesialområde for bevaring er i dette tilfellet en vesentlig endring som forutsetter omregulering gjennom behandling og vedtak i kommunestyret. Dersom bevaringsreguleringen skal kunne tillegges mening kan det ikke rives innefor det bevaringsregulerte området, uten at det kan legges særskilt tungtveiende årsaker til grunn. Bevaringsbestemmelsenes bruk av ordet "bør" må denne sammenhengen forstås i forhold til kravet om godkjennelse fra antikvarisk myndighet og rivning forutsettes basert på totalskade eller brann. Bruken av "bør" må her forstås i lys av den tid planen ble laget, og forstås som et departementalt begrep som innebærer "skal". Bevaringsformålet blir meningsløst om planen skal tolkes annerledes.

3 Tiltakshavers vurdering av bygningens tilstand påviser ikke skader og mangler som er av en slik art at de tilfredsstillende reguleringsplanens forutsetning for dispensasjon.



# FORTIDSMINNEFORENINGEN

## VESTFOLD AVDELING

Post: Farmannsveien 30, 3100 Tønsberg / bank: 2480 30 21690

4 Ansvarlig søkers vurdering av autentisitet er irrelevant i forhold til bevaringsregulering/dispensasjon. Bygningen var på tidspunktet for reguleringsvedtaket av samme karakter som den er i dag. Vurdering av bygningens interiør faller utenfor Plan og bygningslovens ramme.

Fortidsminneforeningen ber Fylkesmannen oppheve vedtak av 06.06.06 i Planutvalget i Larvik kommune fordi vedtaket ikke er fattet med hjemmel i gjeldende verneplan for Østre Halsen. Verneplanen hjemler rivning kun dersom bygningens tilstand er slik at man ”må rive”, eksemplifisert i bestemmelsene som brann eller annen skade. Det foreligger heller ikke uttalelse fra Fylkeskommunen og partnerskapsavtalen mellom Vestfold fylkeskommune og Larvik kommune kan ikke sette Plan og bygningsloven og reguleringsplanens krav om at slik uttalelse skal foreligge, til side.

Vedtaket strider vesentlig mot verneplanens formål og vil ha omfattende konsekvenser for behandlingen av andre saker i samme område. Dette er ikke utredet av kommunen. Planutvalgets vedtak er truffet på grunnlag som forutsetter reguleringsendring som kun kommunestyret har kompetanse til å vedta.

Vestfold avdeling av Fortidsminneforeningen vil sterkt poengtere at reguleringsformålet ”bevaring” eller ”bevaringsverdig bebyggelse”(sitat rundskriv T-21/83 og planens formål), mister sin mening om planen tolkes slik at det kan rives på det grunnlaget ansvarlig søker har lagt frem for kommunen og det grunnlaget kommunen selv fremfører. Gis det tilslutning til Planutvalgets vedtak, vil bevaringsformålet være uten mening og saken vil få store konsekvenser for andre tilsvarende saker i bevaringsområder. Fortidsminneforeningen mener derfor at denne saken har like stor prinsipiell interesse som saken om Nedre Tverrgate 2. Vi vil også bemerke at kommunen selv, i saksfremlegget, fremfører at Planutvalget med hjemmel i reguleringsplanen, kan gå inn for å bevare bygningen.

Vi ber om at denne klagen gis oppsettende virkning

For Vestfold avdeling av Fortidsminneforeningen

Dyveke Bast  
Leder

Ragnar Kristensen  
styremedlem

Vedlegg: fotografier av eiendommen Rekkeviksgate 9  
Kopi: Vestfold Fylkeskommune, Riksantikvaren