



FORTIDSMINNEFORENINGEN

VESTFOLD AVDELING

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

Horten kommune
Plan og utbyggingstjenster
Apotekergaten 12 Pb. 10 3191 Horten
postmottak@horten.kommune.no

Tønsberg 16.11.08

Klage på vedtak i hovedutvalg for bygg og regulering den 14.10.08 om å godkjenne riving av eksisterende bygning på gnr.112/3, samt rammetillatelse for gjenoppføring av ny enebolig, Toldergata 7b, Åsgårdstrand.

Fortidsminneforeningen Vestfold avdeling viser til vedtak i hovedutvalg for bygg og regulering, Horten kommune den 14.10.08 samt utsatt klagefrist i epost av 12.11.08. Fortidsminneforeningen viser til forvaltningsloven §§17 og 41 om godt opplyst saksforberedelse samt til nye opplysninger om eiendommens bebyggelsehistorie. Vi viser til reguleringsplanens hovedformål bevaring, §2 og bestemmelsen §20. Fortidsminneforeningen Vestfold avdeling klager Horten kommunes vedtak om riving og tillatelse til oppføring av nybygg på eiendommen Toldergata 7b. Vi vil i det følgende begrunne klagen og gjennomgå kommunens vedtak, fylkeskommunens uttalelse og tilstandsrapporten og gi vår egen registrering/vurdering. Vi ber om at denne klagen gis oppsettende virkning.

Reguleringsstatus for eiendommen

Det fremgår av planens §2 at *"Hovedformålet med reguleringsplanen er å bevare og videreutvikle det særegne miljøet i Åsgårdstrand med utgangspunkt i bruksmessige, bygningsmessige, antikvariske og andre kulturelle verdier."* Det fremgår av §20 at *"Bygningsrådet kan nekte riving av bygninger som anses å være av betydning for miljøet og som etter rådets skjønn kan istandsettes med akseptable kostnader."* Eiendommen Toldergata 7b er skravert på plankartet som antikvarisk spesialområde og inngår derfor i bevaringsplanen som bevaringsverdig eiendom uavhengig av hva slags individuell verne vurdering som måtte foreligge på annen måte. Rivning av bygningen innebærer derfor en vesentlig endring i forhold til planformålet. §20 åpner for at bygningsrådet kan tillate rivning dersom istandsetting er uforholdsmessig dyrt. Vi antar at istandsetting da i det minste må måles opp mot kostnadene ved nybygg. Det foreligger ingen kostnadskalkyle for de to alternativene istandsetting og nybygg. Vi kan derfor ikke se at betingelsene som bør ligge til grunn for å treffe vedtak etter §20 er innfridd. Vi antar et det politiske utvalget ikke selv kan utøve skjønn innenfor fagområdet byggekalkyler.

Kommunens vedtak, begrunnelser og uttalelser

Horten kommunes vedtak er som følger:

Toldergata 7B, 112/3 - oppføring av bolig. Hovedutvalget godkjenner riving av eksisterende bygning på gnr.112/3, samt rammetillatelse for gjenoppføring av ny enebolig, med følgende vilkår: 1. Alle krav i TEK 97 forutsettes ivaretatt. 2. Det forutsettes benyttet materialer og

farger tilpasset Åsgårdstrand sentralområde. 3. Originale og antikvariske bygningsdeler tas vare på og gjenbrukes der dette er mulig, jfr VFK's kommentar.

Vestfold fylkeskommune uttalte til saken den 22.05.08: *"Vi har ikke kunnet bedømme bygningens tekniske tilstand, men det foreligger rapport som konkluderer med at tømmerkjernen er dårlig. Det er svært lav takhøyde i huset, noe som gjør at bygningen er lite egnet som bolig etter dagens standard. Bad og kjøkken vil måtte oppgraderes dersom huset skal kunne tas i bruk til beboelse. En nødvendig rehabilitering av bygningen vil medføre at det vil bli lite igjen av de originale bygningsdeler."* Fylkeskommunen ber kommunen stille krav om gjenbruk av gamle bygningsdeler i nybygget eller overlates til annen antikvarisk bygning. Fylkeskommunen har kun bemerkninger til materialer og farger samt vinduer i foreslått nybygg.

Kommunen bemerker i saksfremlegget til fylkeskommunens uttalelse: *"På bakgrunn av dette finner heller ikke kommunen å kunne sette krav om at det eksisterende bygget skal bevares. VFK har gjort sine vurderinger og konkluderer med at tømmerkjernen i huset er dårlig samt at bygget med lav takhøyde er lite egnet som bolig etter dagens standard."*

Bygningen som ønskes revet har som kommentert av Vestfold fylkeskommune ingen vesentlige bevaringsverdier, VFK anmerker at det er ønskelig å ta vare på de bygningsdeler som kan bevares, noe kommunen støtter fullt ut. Ellers er huset bygget på på 2 sider og således er det lite igjen av det opprinnelige mulig bevaringsverdige huset. Når også takhøyden er så lav som den er, samt den generelle tilstand huset er i, som tilsier at massive tiltak må gjøres før huset er opp i mot det vi anser som dagens standard".

Horten kommune har muntlig opplyst at man har vurdert verneverdien bl.a. på grunnlag av eldre SEFRAK registrering. Her skal bygningen være oppført som uten verneverdi. Vi har vært i kontakt med Riksantikvarens Sverre Steinnes som opplyser at eldre SEFRAK registreringer ikke bør legges til grunn i dag. Han antar at Horten kommunes registrering som det her er snakk om neppe er lagt inn i den nye sentrale databasen. I den grad eldre SEFRAK registrering er lagt til grunn bør slike vurderinger etter Fortidsminneforeningens oppfatning sees bort fra uansett registrantens daværende status eller kompetanse (i dette tilfelle arkitekt?).

Bygningens tilstand

Vedtaket begrunnes i bygningens tekniske tilstand og antikvariske verdi og det vises til fylkeskommunens uttalelse. Det fremgår av fylkeskommunens uttalelse at fylkeskommunen selv ikke har vurdert tilstanden, men baserer seg på foreliggende tilstandsvurdering som er utført av byggmesterfirma Nilsen og Book den 28.09.07 (bestillers navn foreligger ikke). Det bemerkes i rapporten at under kryprom i 1/3 av huset har stubbloftet falt ned og gulvet er nedslitt/råttent. Utvendig har påspikrede huntonittplater medført at eldre panel er råttent på ca 1/2 av huset. Det hevdes at kun 3,5 meter lengde og 1,7 meter høyde av tømmerkassen er brukelig. Resten skal være erstattet med reisverk eller nye åpninger. Vannlekkasjer i tak skal ha medført en del råte og setninger. Alle dører og vinduer i dårlig forfatning. Innvendig takhøyde fra 1,75-2,10 meter. Huset bør rives.

Fortidsminneforeningen har befart huset sammen med eier. Vi har følgende å bemerke til tilstandsrapporten: Så langt vi kunne observere har utvendig kledning kun vært åpnet på husets gavlvegg mot øst hvor det kan observeres flere omfar tømmer. Syllstokken har råteskader i overgangen mot grunnmur. Alt annet tømmer er i eksemplarisk god stand og det er utført tett og god lafting. Selv under vinduskarmen hvor man normalt vil finne råteskader er

det god og råtefri tilstand, så langt det kan bedømmes på grunnlag av åpningen. Det er åpnet to bord i gulvet i rom mot øst. Det er noe råte i deler av gulvbord der det slutter mot bjelkelag og blottlagt bjelke har omfattende råteskader. Rommet under er ikke kryprom men en gammel kjeller med passasje vestover, antagelig med sperret luke i gulvet i midtrommet. Den innvendige kjellermuren er fint oppmurt. Bordrestene på kjellergulvet ser ut til å være materialer brutt løs da gulvet ble åpnet av byggmester. Ved inngangsdøren mot syd er det åpnet en flik av påspikret huntonitt og påvist råte i bakenforliggende panel. Utover dette kunne ikke vi se at det var foretatt ytterligere inngrep for å avdekke råteskader. Når det er sagt er det en selvfølge at vestveggen må ha noe skader pga terrengets utforming her. Her er panel ikke åpnet. Tilstandsrapporten beskriver at kun 3,5 meter tømmerkjerne er brukbar og annet er erstattet av bindingsverk eller åpninger. Vi kan ikke se at denne beskrivelsen er overstemmende med virkeligheten. Vi vil derfor beskrive bygningen.

Beskrivelse av bygningen

Bygningen fremstår i dag som en treroms eldre kjerne med to ulike nyere tilbygg i bindingsverk. Tilbyggene har ingen antikvarisk verdi og kan med fordel fjernes. Tilbyggene synes ikke å ha gjort noen nevneverdig skade på den gamle tømmerkjernen. Tvert imot har de bidratt til at den opprinnelige tømmerkjernen er bevart ved at våtrom er lagt til tilbygg. Den eldre treroms kjernen er antagelig en opprinnelig toroms kjerne som senere er oppdelt til tre rom. Oppdelingen til det tredje rommet markerer med all sannsynlighet hvor den opprinnelige grue hadde sin bakvegg. Teglveggen er bevart og utgjør i dag skillevegg. Det er for øvrig i himlingen en utveksling som viser at gruen har stått akkurat her. Mot vest et lite, opprinnelig rom som fremstår komplett bevart med dør, listverk og paneler. I dette rommet danner en enkelt takbjelke en takhøyde på ca 1,75 meter. Ellers er nok takhøyden jevnt over 2,10 meter i resten av bygningen. Den lave takhøyden akkurat i dette hjørnet av huset ser ut til å skrive seg fra en svært gammel setning/skade. Jfr panel/fotlist. Rommet er sjeldent intakt og godt bevart. Midtrommet er platet inn, men med fortsatt synlige bjelker i himlingen. Her har det antagelig opprinnelig stått en stor grue, kanskje med bakerovn. Det tredje rommet, mot øst, er tilsvarende platet inn, men her er det opprinnelige bordgulvet synlig og slitt slik gamle gulv ofte er. Konklusjonen er at eksisterende bygning er en intakt tømmerkjerne av betydelig alder som i dag kun er belemret med to tilbygg i bindingsverk. Det er ikke påvist skader eller standard som ikke må kunne påregnes i så gamle bygninger. Mangelen på moderne standard har tvert imot medført en større grad av bevaring enn hva man ofte ellers kan observere i bevaringsområder.

Bygningens opprinnelse

Eier har gitt oss kopi av et målebrev/kart fra 1956. Målebrevet/kartet skal ikke være kjent av kommunen eller fylkeskommunen. Her har eiendommen en gammel adresse Stangsgate 2a. Mens arealet langs Toldergata i dag er ubebygget med omstridte bygning liggende tilbaketrukket fra gaten, ser vi på målebrevet at det ligger en formodet hovedbygning grensende til gateløpet med eksisterende mindre bygning tilbaketrukket på tomten som i dag. Vi slutter av dette at omstridte bygning opprinnelig har vært bakbygning (bryggerhus) til en nå revet hovedbygning beliggende i flukt med Toldergata. Dette forklarer også spørsmålene som naturlig reises når man observerer de godt bevarte interiørene i bygningen. Det er nærliggende å slutte at det svært intakte værelset mot vest er et opprinnelig dreng- eller pikeværelse, ment for beboelse. De to andre rommene har muligens vært ett større rom med en stor grue (og bakerovn?) plassert midt i og nær sydveggen (ref. kjellermurene). Sannsynligvis var veggene da i nakent tømmer. På bakgrunn av typen teglsten benyttet innvendig, den lille kinavippen på taket utvendig og profildetaljer antar vi at bygningen er oppført rundt 1820-50. Rundt 1900 er det satt inn innvendige dører og vegg/dør mellom grua

og nordveggen, og vi antar at bygningen da er blitt et bolighus med tre rom og en liten gang. På 1950-tallet er det påbygget våtrom etc. uten at den eldre kjernen synes å være særlig berørt. Den opprinnelige funksjonen har naturligvis fremstått uklar etter at hovedhuset mot gaten forsvant. Mao. står vi overfor et sjeldent godt bevart bryggerhus med værelse for tjenestefolk - fra 1800-årenes første halvdel. Dette er i seg selv ganske unikt. Avdekkes tømmerveggene i alle innvendige deler av bygningen med unntak av det opprinnelig panelte værelset, vil bygningen fremstå både usedvanlig intakt og antikvarisk svært interessant. Gjenoppføres grua/bakerovnen vil interiørene få en markedsmessig verdi/tiltrekning i tråd med hva som ofte etterspørres av "rustikke" interiører. Da bygningen kun er bevaringsregulert og ikke fredet står eieren svært fritt i å tilpasse interiørene etter sitt behov. Vi vil også bemerke at konstruksjonen med synlig bjelkehimling innebærer at takhøyden mellom bjelkene i praksis vil være ca. 2,3 meter og gi en følelse av adskillig mer luft og rom. Dette er ikke en uvanlig takhøyde i gamle småårshus. Argumentasjonen som er benyttet for å grunnngi rivning i denne saken, innebærer at småårsbebyggelse for fremtiden vil være svært utsatt for rivning også i bevaringsregulerte områder – dersom ikke denne klagen gis medhold.

Byggesaken

Foreslåtte nybygg forholder seg ikke til den tradisjonelle utforming av eiendommene langs gateløpet. Eldre bygningsmasse er med svært få unntak plassert parallelt med gateløpet og gjerne grensende til gaten. Det ville være en fordel for dette gateløpet om hovedbygningen ved gaten ble gjenopprettet. I et gammelt tettbygd område som dette er det tradisjon for at bygningene ligger relativt tett og dermed fraviker moderne krav om avstand til tomtegrense og nærmeste bebyggelse. Vi viser til bevaringsplanen for Langestrand i Larvik hvor det er praksis å dispensere fra avstandsregelen for å opprettholde stedets karakter. Vi viser til at planens hovedformål eksplisitt nevner ivaretagelse av miljøet som en del av hovedformålet. I dette tilfellet burde det være mulig å bygge nytt tilpasset hovedhus der det opprinnelige sto og knytte dette til en restaurert bakbygning med en fløy. Et slikt U-format anlegg ville berike gatemiljøet og gjenopprette en tidligere situasjon i tråd med bevaringsplanens hovedformål. Foreslåtte plassering avviker sterkt fra formålet med bevaringsplanen både i utforming og plassering på tomten. I realiteten innebærer forslaget til nybygg at denne eiendommen behandles som om den skulle være tilhørende et moderne boligfelt.

Fortidsminneforeningen vil i forbindelse med klagesaken be Vestfold fylkeskommune se på saken en gang til og vurdere verneverdien i lys av nye momenter.

Fortidsminneforeningens klagegrunnlag

Reguleringsplanen som Toldergata 7b inngår i, har bevaring som hovedformål i §2 og bestemmelsen §20 forutsetter at kostnader ved istandsetting skal være uforholdsmessig høye dersom bygningsrådet skal kunne tillate rivning. Det foreligger ikke noe beslutningsgrunnlag i form av kostnadskalkyler for denne bevaringsregulerte eiendommen. Vi kan derfor ikke se at bygningsrådet har hjemmel til å tillate at planens hovedformål settes til side i denne saken.

I den grad gammel SEFRAK-vurdering er del av beslutningsgrunnlaget er beslutningen fattet på utilstrekkelig grunnlag. Eldre SEFRAK-vurderinger har ikke nødvendig kvalitet iht vurdering av verneverdi. Ref. Riksantikvaren om bruk av SEFRAK.

Horten kommune baserer sitt vedtak på uttalelse fra Vestfold fylkeskommune som igjen er basert på en tilstandsrapport som gir utilstrekkelig grunnlag for å vurdere bygningens tilstand. Tilstandsrapporten er misvisende.

Fylkeskommunen benytter "lav takhøyde" som delbegrunnelse for å akseptere rivning. Aksept for denne typen begrunnelse vil gi en presedens som vil ha store konsekvenser for bevaring av antikvarisk bygningsmasse og medføre at mye av den eldste bygningsmassen vil være i faresonen. Begrunnelsen gjelder kun en takbjelke i bygningens intakte "pikeværelse". Begrunnelsen er ikke relevant og bør utelates.

Det er i etterkant av kommunens vedtak tilført nye opplysninger om bygningens opprinnelse som bakbygning og eksistensen av en nå revet hovedbygning til Toldergata. Disse momentene burde være grunnlag for en byggesak vedr. planlegging av ny bygningsmasse på eiendommen. Foreslåtte nybygg forholder seg ikke tilstrekkelig til steds karakteren i utforming eller plassering på tomten.

Fortidsminneforeningen viser til Forvaltningslovens § 41. Det er mulig at vedtak i denne saken ville vært annerledes dersom saken hadde vært tilstrekkelig opplyst. Vi viser derfor til Forvaltningslovens § 17. Saksforberedelsen har ikke har vært tilstrekkelig og vedtaket er dermed ikke fattet på godt nok opplyst grunnlag. Det er også kommet frem nye opplysninger i etterkant av behandlingen i politisk utvalg. Fortidsminneforeningen Vestfold avdeling ber om at vedtak i hovedutvalg for bygg og regulering den 14.10.08 om å godkjenne riving av eksisterende bygning på gnr.112/3, samt rammetillatelse for gjenoppføring av ny enebolig, Toldergata 7b, Åsgårdstrand, oppheves.

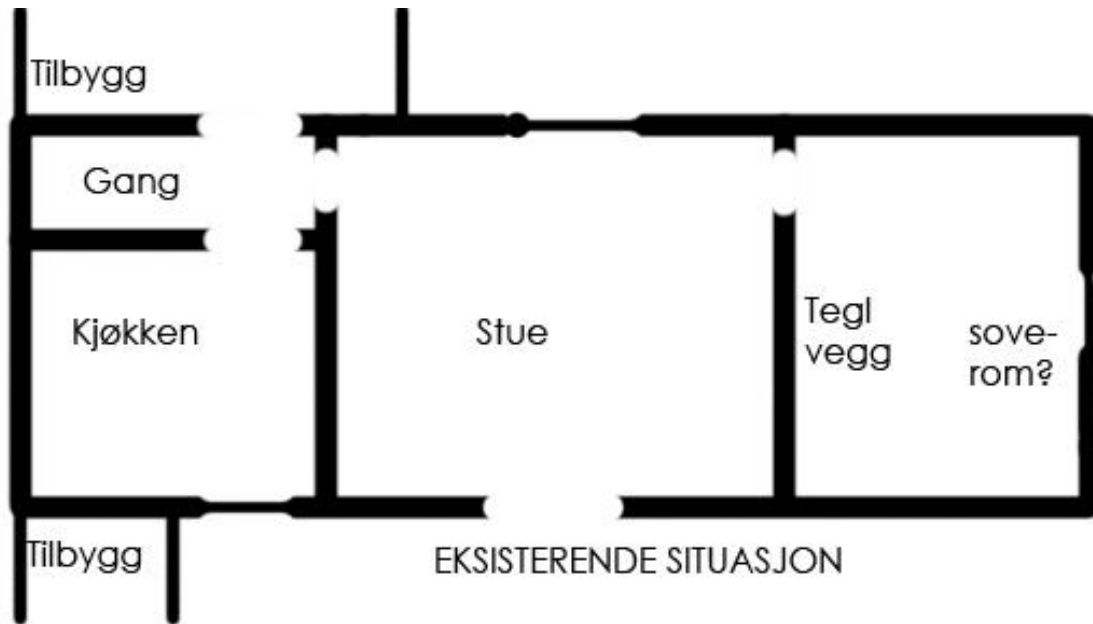
For Fortidsminneforeningen Vestfold avdeling



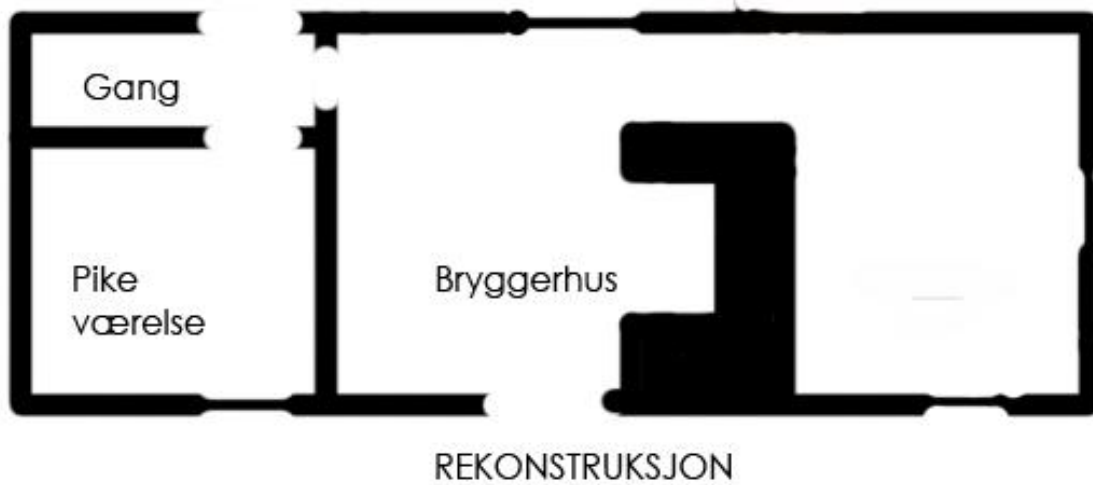
Ragnar Kristensen
Leder

sign.
Frederik Wedel-Jarlsberg
styremedlem

Vedlegg:
Målebrev fra 1956 (vedlagt her)
Rekonstruksjonstegning – illustrasjon (vedlagt her)
Fotoserie (egen pdf fil)



Tegningene er illustrasjoner og ikke målsatt på noen måte.



Rekonstruksjonen er utført på grunnlag av fotografier og de inntrykk og detaljer vi noterte oss under befaring av eiendommen. Rekonstruksjonen er laget med alle forbehold om at en grundig undersøkelse kan avdekke nye spor som gir informasjon om bygningens historie. .