



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

Larvik kommune
Plan og Byggesak
Postboks 2020
3255 Larvik

Tønsberg 20.05.2008

Høringsuttalelse, reguleringsplan for utbygging av Grandkvartalet etter 1. gangs behandling av reguleringsplanforslaget i planutvalget, den 04.03.08.

Reguleringsplanen for utbygging av Grandkvartalet er det største utbyggingsprosjektet etter kommunedelplanen for Larvik by ble vedtatt i 2006. I byplanen, var kvartalet allerede i det første utkastet, ført opp med den høyeste TU i sentrum. Årsaken antar vi skyldes de varslede nye utbyggingsplanene for Grandkvartalet.

Fortidsminneforeningen, avd. Vestfold avga merknader til Forslag til planprogram etter Pbl § 27 – 1 og 33 – 2, i mars 2007 og frarådet sterkt å bygge så massivt og høyt i dette området. De reviderte tegningene som nå ligger ute i forbindelse med høringen etter 1. gangsbehandling, kan vi dessverre ikke se skiller seg nevneverdig fra tidligere tegninger. De er fortsatt overdimensjonerte i forhold til Larvik by og byplanens bestemmelser.

Planforslaget viser et bygningsvolum og høyder, samt en TU fra 450 % - 510 %, som langt overstiger den allerede for høye grense som er satt i byplanen. I § 3.14 står det at forholdet mellom gatebredde og fasadehøyde mot gaten som hovedregel ikke skal overstige forholdet 1:1. Denne bestemmelsen er ikke ivaretatt i forslaget.

Pkt. 4.8 i de foreslåtte reguleringsbestemmelsene angir at ” balkonger kan krage ut over byggegrensene med inntil 2,5 m”. Dette betyr at balkonger kan krage inntil 2,5 m ut over kommunale/offentlige fortau/gater. Vi mener det foreslåtte punktet i reguleringsbestemmelsene ikke kan godtas.

Vi viser til at reguleringsforslaget bryter med byplanens bestemmelser og intensjoner på en rekke punkter. Det refereres til brudd på følgende vesentlige paragrafer:

1. Byggehøyder

Byggehøydene i reguleringsplanforslaget overskrider grovt byplanens juridiske bestemmelser. Jfr. Byplanens juridiske bestemmelse i § 3.14, pkt. 1 og 2 samt veiledningen i § 9 g.

2. Riving av Prinsegata 20

Trehuset er foreslått revet, på tross av at det i byplanen er regulert til spesialområde med formål bevaring i h.h.t. plan- og bygningslovens § 20-4, fjerde ledd, samt juridisk bestemmelse i § 9.2 i byplanen.

3. Tilpasning til Storgata

Når det gjelder tilpasning til bevaringsverdige bygninger i Storgata etterkommes ikke byplanens juridiske bestemmelse i § 9.20

4. Tilpasning til bevaringsverdige bygninger

Tilpasning til bevaringsverdige bygninger innenfor samt grensende til planområdet. § 9.23 etterfølges ikke på dette området.

5. Oppdeling av bygningsvolum

Krav opp oppdeling av bygningsvolum i bygningskropper med maksimallengder i samsvar med nærliggende bebyggelse. § 9.24 etterfølges ikke. Planforslaget viser i all hovedsak sammenhengende bygningsmasse langs gateløpene.

6. Topografisk særpreg

Ny bebyggelse skal underordne seg områdets topografiske særpreg. Planforslaget er i strid med byplanens juridiske bestemmelse i § 3.3

Kulturmiljø, innskrifter og terrengmessige kulturminner innenfor planområdet.

"P.N.Sølling Byggede og Boede her fra Ao. 1801 til 1815 og Anlagde Haugerne. Efterkommerne: Skaan Fr.Trærne 42 i disse & 8i nedre." Denne innskriften i en stablet naturstensmur på Grandsiden av Rombergbakken ble hugget inn i granitt av kommandør P.N.Sølling, en av de fremste personligheter i datidens Danmark Norge. Kjent som losbåtkonstruktør og initiativtager til de såkalte "bombebøssene". Innskriften karakteriseres slik av hagehistoriker Madeleine von Essen: *"Det minner om botanikeren Carl von Linnés siste fremviskede ønske til hustruen på dødsbedden om at hun måtte passe på trærne i lunden hans. Vi kan trenge å påminnes om denne respekten for trær og hager nå til dags!"*

I Grand hotells bakgård står en meget stor og gammel blodbøk og det asfalterte plassen er til dels omkranset av gamle stablede gråstensmurer som støtter opp mot det høyereliggende terrenget. Et svært typisk Larviksinnslag og naturlig resultat av byens topografi.

Etter Fortidsminneforeningens oppfatning har flere elementer i miljøet i dette området svært stor bevaringsverdi og burde vært inkorporert i nye planer for området.



Konsekvenser av byggearbeider

Dette planforslaget forutsetter gravearbeider med påfølgende sikringstiltak av uante dimensjoner samt avsperring av en av byens viktigste gater, Prinsegata, gjennom et års tid. Det er ikke godt nok utredet hvilke tekniske konsekvenser påkrevde arbeider vil få for nærliggende bebyggelse og terreng.

Prinsegata

I forslaget er det planlagt en oppgradering av Prinsegata med gang-/sykkelvei. Imidlertid vises bygningsmassen plassert helt ut i nåværende byggegrense. Fordi gaten er relativt bratt, mener vi at en gang-/sykkelvei i dette området av sikkerhetsgrunner bør være bredere enn vanlig, da syklende og gående trafikanter bør ha atskilte baner. Dette innebærer, at når det skal bygges nytt, bør bygget trekkes noe vekk fra gateløpet, for å avgi plass til gang-/sykkelvei, busslommer og grøntanlegg.

Prinsegata nr. 20 er erklært bevaringsverdig i kommunedelplanen. På tvers av denne, vil tiltakshaver rive bygningen, for å få mulighet til en større utbygging. Vi mener at huset skal bevares, i tråd med byplanen. Dersom det rives, vil det åpnes for en sammenhengende mur i hele kvartallengden, som overhodet ikke er i samspill med øvrig bebyggelse. Dette har vi dessverre nok typiske eksempler på i nylig oppførte sentrumsbygg. Blir bygget for høyt mot Prinsegata, vil bebyggelsen på nordsiden miste sin kontakt med sjøen.

Reguleringsplanen viser ikke eksakt utforming av fasader. Den planlagte bebyggelsen bør visualiseres i en fysisk 3D modell, slik at det blir gitt et realistisk uttrykk for hva en kan forvente seg av utbyggingen.

Storgataområdet

Grandkvartalet, med sin beliggenhet, er en svært viktig del av byens ansikt og det må stilles estetiske krav.

Den planlagte bebyggelsen skal ikke først og fremst tilpasses hotellet, men den eldre bebyggelsen langs Storgata.

Storgatas gateløp, med sin buede form, bør ikke endres, konkluderer NIKU i sin temarapport i Kap. 7.2.1 – Kulturminner og kulturmiljøer. Tiltakshaver har ikke hensyntatt denne anbefalingen, men viser i forslaget en trase som på det meste er forskjøvet ca 4-5 meter mot sydvest. Dette for å ivareta egne interesser i forhold til byggeprosjektet. Vi stiller oss sterkt kritisk til at en utbygger i det hele tatt kan planlegge ut over egen eiendom og inn på offentlig (riks-) vei.

En kan undre seg over om erfaringen fra utbyggingsavtalen mellom Larvik kommune og tiltakshaver for Bryggerikvartalet gjør at tiltakshaver for Grandkvartalet nå ser muligheter for å tilegne seg areal på tilsvarende vis?

Storgatas fasaderekke må beholdes og fremheves, skriver NIKU. Tegningene viser massive bygningskropper vis a vis den fredede bygningen Festiviteten og fasaderekken mot øst. De gamle byggene vil miste sine dimensjoner ved siden av slike konstruksjoner. Vi vil påstå at utformingen av kvartalets sidefløyer ikke er gjort i forhold til bygårdenes størrelse. Tema-rapporten anbefaler 3 etasjer bygg, mens forslaget viser nesten det dobbelte, 5 etasjer. Hvor blir det av estetikken og respekt for den øvrige bebyggelsen?

I dag er Grand hotell avsluttet mot Rombergbakken/Festiviteten av en paviljong for bl.a. uteservering, tegnet av Ulrik Hellum. Etter vår oppfatning er denne paviljongen vellykket og bør fortsatt danne Grand hotells fasade mot Festiviteten. Man bør for all del ikke

få et større bygg her med gavlen vendt mot Storgaten. Så lenge bevaringsverdige Grand hotell består vil det være kunstig og lite vellykket å forsøke å gjenopprette en strikt Storgatenbue akkurat her.

”Gyldenløve kro” som brant, bør bebygges, men i stedet for å bygge i størrelse og volum som passer til nabobyggene, velger forslagsstillere å øke byggets høyder og

størrelse, utover byplanens grenser. Det er overhodet ikke tilpasning mellom eldre og ny bebyggelse.

Larviks naturlige topografi må ikke ødelegges. Den preges av bakkene og høydeforskjeller. I dag ligger byen som et amfi, med trehusene som tilskuere. Dessverre har byen i de siste tiårene skiftet mer og mer karakter fra å bestå hovedsakelig av trehus med skråtak, til å domineres av store, høye blokker med flate tak, noe som gjør at byen står i fare for å miste sitt særpreg. I stedet får vi en identitetsløs bebyggelse, som kunne vært plassert hvor som helst i verden. En av de viktigste intensjonene i byplanen var at byen skulle åpnes mot fjorden, vi skulle få ”fjordbyen”.

Det vi har fått erfare, er at hele sjøfronten i høyt tempo blir nedbygd av store mastodonter med dimensjoner som overhodet ikke er tilpasset Larviks karakter. Den massive utbyggingen stenger byen ute fra kontakt med fjorden. P.g.a. byplanens oppsatte målhøyder, med mønehøyden som gjeldene, åpner den for at et hvert nytt bygg i Larvik vil mangle hatten, - altså bygges det flatt tak for å få fulle etasjehøyder. Hadde det vært gesimshøyden som var bestemmende, ville Larvik by garantert fortsatt blitt bygd med skrå tak, - også større bygg. Bestemmelsene i byplanens § 3.14, pkt. 2 står følgende. ”Ny bebyggelse skal ta hensyn til og eventuelt forsterke områdets landskapskarakter, terrengform og sjøtilknytning.

Trafikkavvikling

Vi ser i dag at trafikken har økt voldsomt i Storgata i løpet av de siste tiår. Den planlagte utbyggingen vil medføre en stor økning og det blir en utfordring hvordan trafikkavviklingen kan løses. I saksdokumentene skriver administrasjonen tar inn krav om tilleggsutredning inn i forslaget til vedtak. Fortidsminneforeningen støtter dette.

Sentrumsutvikling

De store arealene som ønskes benyttet til handelsformål i Grandkvartalet vil medføre en drenering av handelsvirksomhet fra Larvik torg og områdene rundt torget. Erfaring tilsier at slike kjøpesenterkonsentrasjoner har positiv effekt kun for de helt nærliggende gatene. Et par kvartaler bortenfor vil konsekvensen være at forretningslivet tørres ut. Her er det i realiteten snakk om et valg mellom byens tradisjonelle historiske og faktisk urbane handelskvartaler rundt torget kontra å forskyve slik virksomhet ned til havnefronten, med



forventet massiv gjensperring av forbindelsen til sjøen som mulig resultat. (Ref byplanens visjoner for Larviks sjøfront og overbygg over jernbanen).

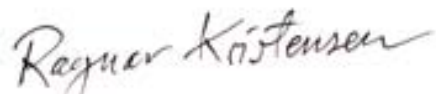
Konklusjon

Vår oppfatning er at bruddene på byplanen er så vesentlige, og konsekvensene for viktige byhistoriske kvaliteter så ødeleggende at planforslaget bør avvises.

Dersom tiltakshaver får godkjenning for sitt planforslag, vil det gi føringer for andre tiltakshavere til å undergrave byplanen. Planen skulle gi forutsigbarhet, men aksept her vil virke til det motsatte.

Fortidsminneforeningen avd. Vestfold støtter administrasjonens vurderinger, men er ikke enige i argumentene for å sende reguleringsforslaget til Planutvalget til 2. gangs behandling. Fortidsminneforeningen ber om at planforslaget avvises og nye planer bør sees i sammenheng med og behandles i forhold til planer for indre havn.

For Fortidsminneforeningen avd. Vestfold



Ragnar Kristensen
leder



Gry Wenche Nilsson
varamedlem

Kopi: Vestfold Fylkeskommune