



Arkivsak 201102000-83
Arkivnr. E: C57
Saksbehandler Jørgen Solstad
Saksgang
Hovedutvalg for plan og areal

Møtedato 07.09.2011
Sak nr. 37/11

Linaaegården, Rådhusgata 10, Gbnr 173/133, Sandefjord kommune

Fylkesrådmannens innstilling

Vestfold fylkeskommune opphever vedtak om midlertidig fredning og frafaller derved krav om istandsettelse eller gjenreisning av Linaaegården jfr. Kulturminnelovens § 18 første ledd når et fredet byggverk er skadet ved brann eller annen ulykke.

Tønsberg 17.08.2011

Egil Johansen
fylkesrådmann

Arild Moen
direktør

Vedlegg: Ragnar Kristensen. 2011. *Rådhusgata 8 og 10 – En historisk seilas gjennom et bevart skipsredermiljø i Sandefjord*. Upublisert rapport på oppdrag fra Fortidsminneforeningen: 1-72.

Bjørn Tjomsland. 2011. *Rådhusgata 10 eller Den nye Linaaegården – Dets tilstand, dets ombygninger over tid fra den første Linaaegården, historie og betydning for Sandefjord sentrums utvikling*. Upublisert rapport på oppdrag fra K. Kristoffersen Invest AS: 1-22.

Norsk Bygningsvern AS ved Øyvind Johansen. 2011. *Tilstandsvurdering av Linaaegården, Sandefjord med forslag til tiltak og prisestimat*. Upublisert rapport på oppdrag fra Vestfold fylkeskommune: 1-7.

Innledning

Den 16. februar 2011 fattet plan- og utbyggingsutvalget i Sandefjord kommune vedtak om å stille seg positive til søknad om å rive bebyggelsen på eiendommen Rådhusgata 10 – Linaaegården – i Sandefjord sentrum. I vedtaket står det:

1. *Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 19-2 gis dispensasjon fra plankravet i pkt.1.1 i de utfyllende bestemmelsene til kommuneplanens arealdel, vedtatt i bystyre 11.02.10, jf. plan- og bygningslovens § 11-6 for riving av bebyggelsen.*

Etter utvalgets vurdering tilsidesetter ikke dispensasjonen i vesentlig grad hensynene bak lovens formålsbestemmelse eller intensjonen med plankravet i de utfyllende bestemmelsene til kommuneplanens arealdel. Det er her lagt vekt på at riving vil være i tråd med fremtid plan, og at fremtidig utvikling av eiendommen ikke vil kunne skje uten at plan foreligger.

Etter en samlet vurdering anses også tiltaket å medføre en forbedring av eksisterende forhold. Dette fordi bebyggelsen i dag står og forfaller, og er til urimelig sjenanse i bybildet.

2. *Under henvisning til plan- og bygningslovens § 20-1, gis rammetillatelse for riving av bebyggelsen på Rådhusgata 10 under forutsetning av at arbeidene ikke på noe punkt fraviker gjeldende lov med tilhørende forskrifter.*

For å sikre bygningen og slutføre den gjenstående politiske prosessen, med bla. fylkeskommunens adgang til å påklage et rivingsvedtak, vedtok Vestfold fylkeskommune midlertidig fredning av Linaaegården den 18.april 2011. Vedtak om midlertidig fredning ble påklaget av eier, Kristoffersen Invest AS den 19.april 2011, og oversendt Riksantikvaren som rette klageinstans.

Natt til 26. mai 2011 brenner Linaaegården. Deler av 1. etasje, hele 2.etasje med loftetasje og takkonstruksjon blir totalskadet, og hele bygningen får omfattende vannskader. Per 15. august er brannen fremdeles under etterforskning av politiet.

Når et fredet bygg skades i brann skal vedkommende myndighet, I dette tilfellet Vestfold fylkeskommune, avgjøre om bygget skal istandsettes/gjenreises (jf Kulturminnelovens § 18 første ledd). Etter Reglement for delegering av myndighet fra fylkestinget pkt 8.17 er *Hovedutvalg for plan og areal*, (HUPA) delegert myndighet til å avgjøre om bygget skal istandsettes eller gjenreises med mulighet for å videredelegere. Fristen for avgjørelse om istandsettelse/gjenreisning er satt til 6 uker etter at forvaltningen mottok beskjed om brannen. Etter kulturminnelovens første ledd tredje punktum kan imidlertid Riksantikvaren (etter delegasjon fra departementet) forlenge denne fristen. I den foreliggende saken er dette gjort, og fristen er satt til 15. september 2011.

Linaaegården brant etter at eiers klage på fredningsvedtaket ble oversendt Riksantikvaren. Riksantikvaren har vurdert det slik at brannen har skapt en ny situasjon med hensyn til sakens faktum. Direktoratet har derfor valgt ikke å behandle klagen, men sende hele saken tilbake til Vestfold fylkeskommune for ny behandling, herunder vurdering av permanent fredning og spørsmål om istandsetting/gjenreisning.

Saksutredning

Eiendommen Rådhusgaten 10 består av en hovedbygning i to etasjer samt en større sidebygning i en etasje. Hovedbygget og deler av sidebygningen er oppført i 1850-årene. Anlegget ligger sentralt i Sandefjord sentrum i kvartalet Storgaten – Rådhusgaten – Museumsgaten – Skippergata. Det er flere verneverdige bygninger og anlegg i kvartalet. Eiendommen er uregulert, men omfattes av Bevaringsplakat for Sandefjord sentrum vedtatt av det faste utvalg for plansaker 5. februar 2003 hvor den er skiltet som "kulturhistorisk". Eiendommen har i lengre tid stått ubebodd og deler av tomten benyttes til parkering.

Spørsmålet om Linaaegårdens vern og fremtidige utvikling har pågått siden nåværende eieres familie overtok eiendommen på 1950-tallet.

I 2005 ble det søkt Sandefjord kommune om rivningstillatelse for deler av eiendommen (sak 56/05). Plan- og utbyggingsutvalget vedtok da at søknaden ikke skulle imøtekommes før det forelå reguleringsplan eller bebyggelsesplan.

På vegne av eier ble det i 2006 igangsatt reguleringsarbeid for eiendommen. I møte 18.10.2006 vedtok Plan- og utbyggingsutvalget at "Det kan igangsettes reguleringsarbeid for Storgata 7 og Rådhusgata 10" Etter en rekke befaringer, innspill og uttalelser hvor fylkeskommunen går inn for bevaring, legger Sandefjord kommune 23. april 2008 en reguleringsplan for området ut på høring. Forslaget innebar bl.a. riving av Linaaegården og Storgaten 7.

Fylkeskommunen behandlet planforslaget i møte 11. juni 2008 i Hovedutvalget for plan og areal. I sak 17/08 ble det fattet følgende vedtak:

Vestfold fylkeskommune kan ikke gi sin tilslutning til reguleringsforslaget for Storgata 7 og Rådhusgata 10 og det fremmes innsigelse til planen.

I vedtaket het det videre:

Linaaegården er en av svært få gjenværende eiendommer i Sandefjords bykjerne etter bybranner i 1900 og 1915 og anses å være av regional verdi. Sammen med naboeiendommen representerer det gamle bygningsmiljøet, som helhet, en viktig merverdi for sentrum og bør reguleres til spesialområde bevaring.

Bystyret i Sandefjord behandlet reguleringsplanen i møte 23. oktober 2008, sak 47/08. Fylkeskommunens innsigelse ble ikke tatt til følge

Videre ba Sandefjord kommune Fylkesmannen om å vurdere behovet for et meglingsmøte mellom Vestfold fylkeskommune og Sandefjord kommune før saken ble sendt til Miljøverndepartementet som avgjør om planen skal stadfestes.

Fylkesmannen fant ingen grunn til å innkalle partene, Sandefjord kommune og fylkeskommunen, til meklingsmøte da det for fylkeskommunen var uaktuelt å trekke innsigelsen til reguleringsplanen, jfr. Brev fra Fylkesmannen den 21.november 2008 til Sandefjord kommune.

Situasjonen syntes fastlåst inntil eier i brev av 9. desember 2008 anmodet Sandefjord kommune om å trekke søknaden om regulering fra videre saksbehandling. Bystyret i Sandefjord kommune tok anmodningen til følge, og vedtok i møte 26. februar 2009 å

oppeve reguleringsvedtaket av 23. oktober 2008- sak 47/08. Dermed ble Rådhusgaten 10, Linaaegården igjen liggende i uregulert område slik det fortsatt gjør i dag.

Fylkeskommunen uttalte i brev av 05. februar 2009 til Sandefjord kommune blant annet:

Formannskapet i Sandefjord kommune skal den 10.02.2009 ta stilling til hvorvidt man skal opprettholde den vedtatte reguleringsplanen eller om det skal utarbeides ny reguleringsplan for området. Fylkeskommunen vil på generelt grunnlag ikke tilrå at bygninger som er eller har tilknytning til gammel bebyggelse i sentrum av byene, får rivingstillatelse før det er avklart og gitt tillatelse til oppføring av ny.

I januar 2010 rives den tilstøtende eiendommen mot sør, Storgata 7 etter en lang og konfliktfylt prosess, og presset på Rådhusgaten 10 – Linaaegården trappes opp.

Fortidsminneforeningen avdeling Vestfold, Foreningen Gamle Sandefjord og interesseforeningen Torvgangen ber i ulike brev i 2009 Vestfold fylkeskommune om å vurdere fredning av Linaaegården.

Vestfold fylkeskommune behandlet anmodningen og skrev i brev datert 25. januar 2010 et fylldig svar til Fortidsminneforeningen med en bred oversikt av sakens ulike forhold og konkluderte slik:

"Fylkeskommunen vurderer ut fra flere befaringer og gjennom omfattende saksbehandling i løpet av de siste år Linaaegården som et anlegg med regional verneverdi. Derimot har anlegget etter vår mening ikke nasjonal verneverdi, og fylkeskommunen vil derfor ikke ta anmodningen om å utarbeide fredningsforslag til følge".

Etter å ha mottatt ovennevnte svar ber så Fortidsminneforeningen - avdeling Vestfold, med støtte fra Foreningen Gamle Sandefjord på eget initiativ Riksantikvaren om å vurdere fredning.

Riksantikvaren uttaler i sitt svar datert 23.februar 2011 følgende:

"Etter forskrift om faglig ansvarsfordeling mv etter kulturminneloven har kulturminneforvaltningen i fylkeskommunen avgjørelsesmyndighet i flere saker etter kulturminneloven mens det overordnede faglige ansvaret ligger hos Riksantikvaren. Det er etter Riksantikvarens vurdering ikke framkommet forhold i saken som tilsier at en omvurdering av konklusjonen til Vestfold fylkeskommune kulturarv. Det er ikke hjemmel for å bruke fredningsbestemmelsene etter kulturminneloven som erstatning for manglende reguleringsplan med bevaringsformål. Vern av kulturminner med lokal og / eller regional betydning må finne sin løsning etter bestemmelsene i plan- og bygningsloven. Dette er et lokalt ansvar, i denne saken ligger det hos Sandefjord kommune".

I desember 2010 søker eier igjen om å rive Rådhusgata 10 – Linaaegården med uthusbygninger, og Vestfold fylkeskommune får oversendt saken til uttalelse (brev datert 23. februar 2011).

Fylkeskommunen opprettholder i sitt svar datert 17. mars 2011 sitt tidligere standpunkt i saken og anbefaler Sandefjord kommune å regulere eiendommen til bevaring (hensynssone) etter plan og bygningsloven og presiserer (i brev datert 6. april 2011) at man vil påklage et eventuelt kommunalt vedtak om tillatelse til riving.

Sandefjord kommune velger å se bort fra Vestfold fylkeskommunes anmodning, og søknad om riving av Linaaegården blir vedtatt i plan- og utbyggingsutvalgets møte 27. april 2001 uten krav om reguleringsplan eller bebyggelsesplan for tomten.

Fra ulike politiske hold og interesseorganisasjoner blir det pekt på faren for at Linaaegården blir revet før hele den politiske prosessen er slutført, og det anmodes derfor Fylkesrådmannen om midlertidig fredning av anlegget. Fylkesrådmannen vedtar midlertidig fredning 18. april 2011. Fredningsvedtaket er stilet til eier Kristoffersen Invest AS med kopi til Riksantikvaren, Sandefjord kommune og Fortidsminneforeningen – Avdeling Vestfold. I tillegg blir fredningsvedtaket oversendt Sandefjord politistasjon i egen e-post datert 19. april 2011 for å opplyse og presisere alvorligheten av eventuelle lovbrudd om noe skulle skje med bygningen. I Fylkesrådmannens begrunnelse for vedtaket heter det:

Bakgrunnen for vedtak om midlertidig fredning er behovet for å sikre bygningene inntil verne spørsmålet er avgjort og uklarheter om bygningenes tekniske tilstand er undersøkt.

Den 19. april 2011 mottar Fylkesrådmannen en formell klage på den midlertidige fredningen fra eier. Saken oversendes rett myndighet, Riksantikvaren for behandling i brev av 9. mai 2011.

For å frembringe ytterligere dokumentasjon på Linaaegårdens tekniske tilstand og eventuelle nye momenter knyttet til dens verneverdi ble det gjennomført en befaring i bygningen 5. mai 2011 med eier, Fortidsminneforeningen – avdeling Vestfold og Vestfold fylkeskommune til stede. På oppdrag fra Fortidsminneforeningen ble det også samme dag gjennomført en undersøkelse av hovedbygningen for å registrere synlige tegn til fukt og soppskader av firmaet Mycoteam. Fortidsminneforeningen ved Ragnar Kristensen har i tillegg utarbeidet en omfattende rapport hvor han gir en historisk fremstilling og vurderinger av anleggets verneverdi basert på kildestudier og registreringer av bygningens eksteriør. På oppdrag fra eier, K. Kristoffersen Invest AS, er det utarbeidet en tilstandsvurdering og historisk gjennomgang av Bjørn Tjomsland. Denne rapporten imøtegår flere av de konklusjoner som fremkommer Ragnar Kristensens rapport. Begge rapportene er vedlagt saken.

Natt til 26. mai 2011 oppsto en større brann i Linaaegården. Brannen medførte store brannskader på deler av 1. etasje, hele 2. etasje, loftsetasje og takkonstruksjon i hovedbygningen. I forbindelse med slukningsarbeidet er bygningen i tillegg påført store vannskader. Politiet har per 15. august ikke avsluttet etterforskningen og det foreligger ingen konklusjoner fra politi eller påtalemyndighet med hensyn til årsakssammenheng og hendelsesforløp.

Bygningen er fullverdiforsikret i IF Skadeforsikring. Skade og restverdi på bygget vil av forsikringsselskapet bli avgjort ved skjønn. I verdiberegningen vil det bli tatt hensyn til eventuelle pålegg om gjenreisning fra antikvariske myndigheter forutsatt at det blir igangsatt permanent fredning av eiendommen.

Brannen i Linaaegården har medført et nytt og viktig faktum i saken. Riksantikvaren ber i brev av 27. juni 2011 Vestfold fylkeskommune om å vurdere saken på nytt i lys av de inntrufne omstendighetene, og sender eiers klage på midlertidig fredning tilbake for ny behandling. I dette ligger vurdering av en permanent fredning av den brannskadete bygningen, og avgjørelse om den skal istandsettes/gjenreises eller ikke.

Et fredet bygg omfattes av Kulturminnelovens Kapittel V, § 18 *Skade ved brann m.v.* hvor det heter: "Blir fredet byggverk m.v. skadet ved brann eller annen ulykke, skal eier eller bruker

melde fra til vedkommende myndighet så snart som mulig. Denne avgjør innen 6 uker om kulturminnet skal istandsettes eller gjenreises. Fristen kan forlenges av departementet. Er byggverket forsikret og selskapet er underrettet om fredningen, plikter det å melde fra til vedkommende myndighet når forsikringstilfellet er inntrådt. Denne kan bestemme at selskapet ikke skal utbetale forsikringssummen før saken er avgjort etter første ledd”.

Vedkommende myndighet i dette tilfellet er Vestfold Fylkeskommune. Etter Reglement for delegering av myndighet fra fylkestinget pkt 8.17 er *Hovedutvalg for plan og areal*, (HUPA) delegert myndighet til å avgjøre om bygget skal istandsettes eller gjenreises. Vestfold fylkeskommune har i brev fra Riksantikvaren datert 27. juni 2011 fått utsatt ovennevnte 6-ukersfrist til 15. september 2011.

Ved vurderingen om et fredet bygg skal gjenreises er det en rekke hensyn som må iakttas. I kommentarene til Kulturminnelovens § 18 *Skade ved brann m.v.* (Jørn Holme (red.). 2005. Kulturminnevern – Lov, forvaltning, håndhevelse. Bind II. Økokrims skriftserie nr.12: s.167) heter det:

En må bla. se hen til hvilken kulturhistorisk verdi kulturminnet har etter en gjenreisning, og i hvilken grad gjenreisningen er faglig forsvarlig i forhold til fredningens formål. Videre må en eventuell gjenreisning vurderes i forhold til eventuelle andre fredningsobjekter i nærheten og omgivelsene for øvrig. Det må også legges vekt på kostnader, engasjement hos kommunen og i nabomiljøet og eiers vilje og medvirkning i saken.

Den 15. juni 2011 ble den brannskadete bygningen frigitt av politiet. Vestfold fylkeskommune foretok den 17. juni en befaring og en foreløpig undersøkelse av bygningen for å få oversikt over skadeomfang og tilstand. Videre har Vestfold fylkeskommune bistått eier i å sikre branntomten mot ytterligere skade og at publikum skulle komme i fare.

For ytterligere å dokumentere tilstanden etter brannen og fremskaffe et underlagsmateriale for et eventuelt gjenreisningsprosjekt ble firmaet *Norsk Bygningsvern AS* ved Tor Haugen og Øyvind Johansen engasjert av Vestfold fylkeskommune den 4. juli 2011. Arbeidene ble igangsatt på stedet den 11. juli 2011 og rapport ble levert 15. august 2011. Rapporten gir en grundig og nøktern beskrivelse av bygningens tilstand etter brannen. De ulike bygningsdelene er individuelt beskrevet med skadeomfang og anbefalte tiltak for behandling. Rapporten gir i tillegg et estimat på de totale kostnadene for en istandsettelse/gjenreisning av bygningen etter antikvariske prinsipper til en standard den hadde før brannen. Rapporten er vedlagt i sin helhet.

Fylkesrådmannens bemerkninger

Vestfold fylkeskommune har før brannen vurdert Linaaegårdens verneverdi ved flere anledninger. I et utfyllende brev datert 25.januar 2010 til Sandefjord kommune, eier og Fortidsminneforeningen - avdeling Vestfold uttalte fylkesrådmannen bl.a. følgende om verneverdien:

I likhet med naboeiendommen Rådhusgaten 8 har Linaaegården, Rådhusgaten 10 overlevd bybrannene i 1900 og 1915. De to anleggene er blant få kjøpmannsgårder i tre fra senempiretiden som er bevart i Sandefjord. Anleggene ble oppført i en periode av byens historie som var preget av stor vekst. Linaaegården ligger ved hjørnet Storgaten – Rådhusgaten. Linaaegården er meget autentisk og har høy eksteriørmessig verneverdi.

Interiøret er derimot svært endret som følge av bruken som forretning og næringsbygg og har dermed liten antikvarisk interesse.

Det samme brevet hadde videre følgende konklusjon:

Fylkeskommunen vurderer ut fra flere befaringer og gjennom omfattende saksbehandling i løpet av de siste år Linaaegården som et anlegg med regional verneverdi. Derimot har anlegget etter vår mening ikke nasjonal verneverdi, og fylkeskommunen vil derfor ikke ta anmodningen om å utarbeide fredningsforslag til følge.

Fylkesrådmannens hovedbegrunnelse for dette var at det ikke finns hjemmel for å bruke fredningsbestemmelsene etter kulturminneloven som erstatning for manglende reguleringsplan med bevaringsformål. Vern av kulturminner med lokal og / eller regional betydning må finne sin løsning etter bestemmelsene i plan- og bygningsloven. Dette er et lokalt ansvar som i denne saken skal ligge hos Sandefjord kommune.

Det er av Fortidminneforeningen og andre verneinteresser påpekt at eiendommen faller innenfor Riksantikvarens NB-register som er et nasjonalt register over nasjonale interesser i by, og at det automatisk gir Linaaegården som objekt nasjonal verneverdi. Fylkesrådmannen er av en annen oppfatning og støtter seg til Riksantikvarens egen definisjon av NB-registeret hvor det heter "at de nasjonale interessene kan knytte seg til byen som helhet, til enkeltmiljøer og/eller strukturer". Det at et enkelt objekt ligger innenfor et område som er med i dette registeret betyr derfor ikke at det automatisk har nasjonal verdi, men at det høyner bevisstheten for objekter som ikke omfattes av annet formelt vern, og i hovedsak skal danne grunnlag for å peke ut hensynssoner hjemlet i Plan- og bygningsloven.

Fylkesrådmannens vurdering av Linaaegårdens verneverdi er derfor ikke endret i forbindelse med brannen. Vi kan heller ikke se at det har fremkommet vesentlige nye opplysninger i saken som skulle tilsi et endret syn. Brannen har tvert i mot forringet og ødelagt en rekke historiske bygningsdeler og derved redusert autentisitet- og kildeverdien til bygningen ytterligere.

Et vesentlig argument som i tillegg må vektlegges i denne saken er grunneier og Sandefjord kommunes motvilje mot vern, fredning og gjenreisning av Linaaegården. Grunneier har ved gjentatte anledninger uttalt at det er uaktuelt å stå som byggherre om bygningen skulle bli fredet og pålagt gjenreist. Sandefjord kommune har likeledes ved sitt vedtak om rivning signalisert at de ikke vil prioritere å vektlegge de antikvariske verdiene som eiendommen representerer i den videre utviklingen av dette området i Sandefjord sentrum.

Ved en permanent fredning vil resultatet av en gjenreisning- og istandsettelsesprosess være høyst usikker både med hensyn til gjennomføring, finansiering og faglig innhold. All erfaring tilsier at store restaureringsprosesser er helt avhengige av sterk økonomi, vilje, entusiasme, tilretteleggelse og faglig dyktighet i alle ledd for å lykkes. Mange av disse forutsetningene er ikke til stede når det gjelder Linaaegården. Fylkesrådmannen er derfor i tvil om resultatet av en gjenreisning vil ha de kvaliteter et fredet anlegg skal ha i henhold til dagens generelle kulturminnevernpolitikk og forvaltningspraksis.