



Larvik kommune
Planutvalget / Plan Byggesak Landbruk og Miljø
Postboks 2020
3255 Larvik

Tønsberg 22. april 2009

**KLAGE PÅ PLANUTVALGETS VEDTAK I SAK VEDR. ØVRE EIDSTREDET 5 -
GBNR 3020/2460 - BALKONGER - FORNYET BEHANDLING – UTDYPING AV
FORTIDSMINNEFORENINGENS KLAGE AV 17.04.09**

Saken var til behandling i planutvalget den 24.03.2009 og resulterte i vedtak etter Rådmannens innstilling om å godkjenne oppføring av balkonger på bygningens hovedfasade mot Øvre Eidstredet. Vi viser til sakens dokumenter på Larvik kommunes nettsted: http://innsyn.e-kommune.no/innsyn_larvik/wfinnsyn.ashx?response=arkivsak_detaljer&arkivsakid=2008001986& Vi viser til tidligere e-post vedr. denne saken og foreløpig klage av 17.04.09.

Vår klage på planutvalgets vedtak begrunnes i at oppføring av balkonger som omsøkt vil være en vesentlig endring av bygningens historiske og arkitektoniske karakter og tiltaket strider derfor mot gjeldende bevaringsplan og mot plan og bygningslovens §92, tredje ledd. Bebyggelsen på Langestrand er del av et miljø som er karakterisert som en nasjonal interesse og fordrer derfor spesiell varsomhet i forvaltningen av området.

Sakens forhistorie

Tiltakshaver ønsket i utgangspunktet å bygge en ny tomannsbolig på tomten i tillegg til eksisterende arbeiderbolig. Kommunen avsto nybygget, men godkjente oppføring av balkonger. Vedtaket ble klaget av bl.a. Langestrands Nyttige Selskab og på bakgrunn av saksbehandlingsfeil i Vestfold fylkeskommune fikk klager medhold. Fylkeskommunen hadde godtatt balkongene i den tro at de opprinnelige byggetegningene viste balkonger på bygningens hovedfasade. Bygningen har aldri hatt balkonger på hovedfasaden. Saken ble fremmet på nytt og planutvalget vedtok etter administrasjonens anbefaling å tillate balkonger med mindre dybde. Fylkeskommunen ga råd i saken og i den kulturminnefaglige delen av begrunnelsen er fylkeskommunen klar på at oppføring av balkonger på bygninger i bevaringsområder generelt ikke er heldig. Imidlertid konkluderer fylkeskommunen med at man ikke vil påklage et vedtak om å oppføre balkonger på omtalte bygning dersom kommunen i sin begrunnelse legger vekt på hensynet til botrivselen. Sitat:

”Fylkeskommunen anser at man skal være forsiktig med å godkjenne balkonger på vernede bygninger, og at dette først og fremst kan godkjennes når det er en tilbakeføring.

I forvaltningen av saker i verneområdene legger vi videre vekt på at det er muligheter for eierne å utvikle eiendommene i sin ”bakgård”, men at fasader mot offentlig rom skal bevares eller tilbakeføres.



FORTIDSMINNEFORENINGEN VESTFOLD AVDELING

Samtidig har vi forståelse for kommunens syn på saken, balkonger vil fremme botrivselen for de som allerede bor i bygningen. Dersom kommunen vektlegger dette forholdet vil vi ikke fremme klage på tiltaket.”

Fortidsminneforeningen ble gjort kjent med vedtaket ca. 14.april og sendte raskt en foreløpig klage som utdypes videre her.

Historisk bakgrunn

Øvre Eidstredet 5 ble oppført av brukseier Treschow som arbeiderbolig i mellomkrigstiden og en tilsvarende flermannsbolig ble oppført i andre enden av gaten som Øvre Eidstredet 1A. Begge er oppført i datidens panelarkitektur og er i ulik grad endret i nyere tid. Tegninger av bygningen er datert 1916 og viser et eksteriør som muligens ikke ble utført helt ut slik det vises på byggetegningen. Fasadene (nr.5) mot vest, nord og øst har mye gammelt panel i behold. Underliggerne er skåret rett og skjøtt i sokkelbåndhøyde og raftene slutter helt ned til sokkellisten. Det kan tyde på en større fornyelse som innebærer at kun underliggerne er helt opprinnelige, men det kan også skyldes en større reparasjon. Det finnes i dag ikke åpenbare rester tilbake av liggende panel som sokkelfelt eller hjørnepilastre som tegnet i utgangspunktet. På den bakgrunn kan det herske noe usikkerhet om arkitektens forslag til fasade er riktig utgangspunkt for tilbakeføring. Det bør herske noe tvil om disse arbeiderboligene ble utført slavisk etter tegningene som foreligger. Før man beslutter en tilbakeføring av fasadene bør det gjennomføres en grundigere undersøkelse av bevarte spor.

Det finnes flere slike arbeiderboliger på Langestrand som representerer ulike generasjoner av Fritzøe verks arbeiderboliger fra ca 1808 og frem til tiden rundt siste krig. Øvre Eidstredet 1A og 5 ble oppført etter samme tegninger som Asylgata 2a/2b og Nedre Rosendalsgate 13b. Kart fra samme tid viser at Asylgata 2a/2b og Nedre Rosendalsgate 13b ble oppført først og deretter fulgte de to arbeiderboligene i Øvre Eidstredet. Samtidig ble det også oppført en arbeiderbolig i Eidgata 14. Denne fikk en noe annen utforming, men innenfor samme stil. Vi antar at det skyldes et ønske om å tilpasse seg naboskapet med Eidgata 10 og 12 som den gangen hadde sitt opprinnelige utseende i behold. Øvre Eidstredet 5 er derfor en del av en samlet plan for bygging av moderne arbeiderboliger på Langestrand i året 1916. Omfanget av denne utbyggingen er spesiell og gir disse bygningene en spesiell vekt innenfor verks- og industrisamfunnet Langestrands historie. Øvre Eidstredet 5 er den eneste av disse arbeiderboligene som har mye autentisk og gammelt i behold. De andre er modernisert og rensket for opprinnelige og gamle detaljer.

Vi har ikke tilgjengelig oversikt over beboere i disse arbeiderboligene de første årene, men en udatert valgliste fra rett før eller etter siste krig forteller at hoveddelen av beboerne var sagbruksarbeidere.

Vi viser i denne sammenhengen også til satsningen på Verdiskapingsprosjektet vedr. Hammerdalen som vektlegger Fritzøe verk og etter hvert også sammenhengen med verksboligområdet Langestrand. Arbeiderboligene på Langestrand representerer en viktig del av den totale verkshistorien, noe som foranlediget at Riksantikvaren i 1984 gikk inn og fredet Eidgata 10 (nå 12).

Vi viser spesielt til vedlegget ”Arbeiderbrakkene Langestrand” for dokumentasjon og fremstilling av arbeiderbrakkefenomenet på Langestrand.



Balkonger og nybarokk/nyklassisisme

Spørsmålet om å tillate balkonger på vernede bygninger er normalt gjenstand for en vurdering i forhold til reguleringsplanens bestemmelser og dernest hvorvidt oppføring av balkonger vil innebære en reduksjon av bygningens og/eller strøkets historiske og arkitektoniske verdi. Både tradisjon, miljø og stilart vil danne grunnlag for en oppfatning om hva som vil være riktig å beslutte. Vi gjengir derfor følgende karakteristikkk av den aktuelle stilarten i denne saken:

”Nybarokk og nyklassisisme, ca. 1910 -1930. Nyklassisisme karakteriseres av enkle former og har tydelige volumer. Fasadene kan ha et stramt arkitektonisk uttrykk med glatte pussede teglfasader, som i Ilkvarterene og på Torshov. Kun enkelte detaljer fremheves i fasadene. Vinduene, som er plassert i fasadelivet, har gjerne en symmetrisk og jevnt fordelt plassering. Ofte er det omramninger av dører og portaler som utgjør de viktigste dekorative elementene i fasadene. Fasadene har spekket/slemmet utførelse og mer volumiøse fasadeuttrykk med karnapper og balkonger er sjelden i denne perioden. Felles for begge stilartene er at de kan ha franske vinduer eller små luftebalkonger/loggiaer som en del av den opprinnelige fasadekomposisjonen.” Byantikvaren skriver i veilederen at *”balkonger kan vurderes der det er historisk tradisjon for dette.”* (Byantikvaren i Oslo: Balkongveileder [http://www.plan-og-bygningsetaten.oslo.kommune.no/getfile.php/plan-%20og%20bygningsetaten%20\(PBE\)/Internett%20\(PBE\)/Dokumenter/dokument/Balkongveileder%20MTE3OTEzMzcwMDgxNTY1OTk3Mw.pdf](http://www.plan-og-bygningsetaten.oslo.kommune.no/getfile.php/plan-%20og%20bygningsetaten%20(PBE)/Internett%20(PBE)/Dokumenter/dokument/Balkongveileder%20MTE3OTEzMzcwMDgxNTY1OTk3Mw.pdf)

Spørsmålet er om oppføring av balkonger på hovedfasaden til Øvre Eidstredet 5 endrer bygningens og/eller strøkets historiske og arkitektoniske karakter og dermed strider mot reguleringsplanens bestemmelser og Plan og bygningslovens § 92, 3. ledd.

Langestrand er ikke et typisk villastrøk, men en industribydel som vokste frem rundt Fritzøe verk fra ca 1640 og senere Treschow Fritzøe A/S, m.a.o en bydel preget av arbeiderklasse og yrkesfunksjoner knyttet til først jernverket og senere sagbruk og høvleri etc. Historisk er balkonger kun et element som finnes på enkelte boliger i sveitserstil innenfor dette planområdet. Disse er da svært beskjedne i format og understreker bygningens hovedkarakter: sveitserstilen.

Langestrand kan karakteriseres som en by eller landsbypreget bolig- og bedriftsområde hvor bebyggelsen i stor grad ligger i gateplan med små haver og i bratt terreng. Områdets ulike deler bærer preg av periodevis fortetting og utbygging. De sentrale områdene ble utviklet allerede på 1600-tallet og fremsto ganske ferdigutviklet allerede rundt 1800. Området rundt Øvre Eidstredet var lite bebygget rundt 1800 og Øvre Eidstredet 1 lå alene her oppe frem til tettbebyggelsen nådde hit rundt 1840-tallet. I forbindelse med flyttingen av masovnen til oppunder Kullveien ble det oppført et par arbeiderbrakker I Eidgata 10 og 12 og en mindre tomannsbolig, nr 3, ved siden av Øvre Eidstredet 1.

Neste bølge av arbeiderboligbygging kom i 1916 da man flankerte de to arbeiderboligene i Øvre Eidstredet med to firemannsboliger Øvre Eidstredet 1a og 5. Disse ble utført i karakteristisk panelarkitektur med nybarokke og klassisistiske trekk og jugendpregede vinduer. En lignende firemannsbolig ble samtidig oppført som Eidgata 14 og to tilsvarende som Nedre Rosendalsgate 13b og Asylgata 2a/2b nederst på Langestrand. Boligen i Eidgata 14 ble tegnet med smårutede vinduer, men på foto fra ca 1923 kan man se et toramsvindu med tre ruter i hver ramme. Dette understreker usikkerheten om hvorvidt byggetegningene ble presist virkeliggjort i byggeprosessen



FORTIDSMINNEFORENINGEN VESTFOLD AVDELING

Omsøkte firemannsbolig er altså en representant for en periode med ekspansiv arbeiderboligutbygging i tidens foretrukne patrisierorienterte panelarkitektur. Tegningene er utført av arkitekt Theodor Hobæk i 1916. Byggeomeldelse fra Treschow datert samme år foreligger. Bygningen fremstår i dag med en renskåret klassisistisk orientert hovedfasade mot gaten og med to inngangspartier overdekket av luftebalkonger mot gården. Opprinnelig kan uttrykket ha hellet i retning av nybarokk dersom bygningen ble oppført helt ut etter tegning. Kun vinduene er spesielt fremhevet med stiltypisk belistning. På typisk vis er fasaderytmen klassisistisk stram med jevnt fordelt plassering. Profilert sokkellist og raftepanel og avsluttende gesimslist oppunder takutspringet. På vest, nord- og østsiden er en del detaljer tilsynelatende i behold. Bygningen er i likhet med nabobygningene omgitt av en romslig hage hvor det kan leves et aktivt uteliv i sommerhalvåret.

Hadde bygningen vært en villa – beliggende i Byskogen eller nedover mot Eiet som jo er et villastrøk – kunne et forslag om oppføring av balkonger blitt vurdert anderledes. Huset er imidlertid som kulturminne / historisk dokument knyttet til arbeiderbosettingen i 1916, og kulturminneverdien ville etter vår vurdering bli vesentlig forringet ved en slik ”villafisering” av huset. Hensynet til strøkets karakter som et gammelt verksarbeiderstrøk tilsier likedan at et slikt tiltak må bedømmes som karakterfremmed. Hele husrekken på nordsiden av Øvre Eidstredet består uten unntak av arbeiderboliger oppført av verket. Her kan det avleses en sammenhengende arbeiderbolighistorie representert med årene 1800, 1856 og 1916. En slik sammenstilling av arbeiderboliger fra ulike tider på rekke og rad synes å være unik i seg selv.

Reguleringsplanen

Det omsøkte tiltaket må vurderes under bestemmelsene i gjeldende verneplan for Langestrand:

7.2. Ved utbedring og reparasjon av eksisterende bygninger skal bygningenes karakter m.h.t. former, materialer, etc. bli opprettholdt eller bli ført tilbake til det som har vært tidligere.

7.3. Eksisterende bygninger kan på og ombygges dersom bebyggelsens karakter m.h.t. former, materialer, etc. blir opprettholdt eller så vidt mulig ført tilbake til hva som har vært tidligere. Nybygg kan føres opp dersom de gis en plassering og utforming som harmonerer med den øvrige bebyggelsen i området.

Vi oppfatter bestemmelsene slik at det forutsettes at bygninger skal tilbakeføres til tidligere utseende dersom det skal foretas endringer av eksteriøret. Også ombygginger forutsetter etter bestemmelsene tilbakeføring til tidligere utseende. Opprettholdelse av bygningens karakter nevnes også som en forutsetning. Det er klart ut fra bestemmelsene at bygningens karakter ikke kan endres med mindre det dreier seg om tilbakeføring til opprinnelig karakter. Setningen om nybygg dreier seg om nye bygninger og ikke om å tilføre en eksisterende fasade en ny eller anderledes fasadeløsning som ikke er historisk fundert. Det siste punktet er så vidt vi kan se regulert av bestemmelsene om tilbakeføring.

Larvik kommune har i stor grad praktisert at slike endringer som tilbygg, arker, balkonger og verandaer bør oppføres mot gårdsplass og ikke mot offentlig fellesrom. Det er etter Fortidsminneforeningens mening en god løsning som ivaretar å avveie mellom hensynet til utvikling og bevaringsformålet. Vi kan i dette tilfellet ikke se hvordan det er mulig å forsvare oppføring av balkonger på hovedfasaden m.h.t. kravet om å opprettholde bygningens karakter. Vi viser i den sammenhengen til beskrivelsen av særtrekkene ved den aktuelle bygningstilen, opprinnelige byggetegninger, eksisterende fasadesituasjon og den spesielle arbeider- og sosialhistorien.



Langestrands verneverdi

Fortidsminneforeningen viser til Riksantikvarens to tidligere uttalelser om Langestrands verneverdi hvor området fastsettes å ha nasjonale vernekvaliteter og nevnes i sammenheng med Røros og Kongsberg. Riksantikvaren pekte ved disse anledningene på at Langestrands store verdi ikke ligger i spesielle enkeltbygninger men i det totale miljøet med røtter i en unik verkshistorie og hvordan uheldig håndheving av reguleringsplanen i enkeltsaker over tid vil forringe området nasjonale verdi. Uttalelsen ble fremført som en direkte kritikk av kommunens og fylkeskommunens forvaltning av bevaringsplanen for området.

Bydelen Langestrand i Larvik ble i Riksantikvarens årsrapport 1986 karakterisert slik:

"Riksantikvaren har lenge vurdert Langestrand som en spesielt verdifull bydel antikvarisk sett. Siden 1600-tallet har håndverkere og industriarbeidere med tilknytning til sagbruk og jernverk bodd i området. Langestrand har en rekke bevaringsverdige bygninger. Enkeltvis er ikke alle disse fredningsverdige i tradisjonell forstand, men det totale antall gamle hus utgjør en helhet som er fredningsverdig. Størstedelen av Langestrand ble i februar 1985 regulert til spesialområde bevaring i medhold av plan og bygningslovens paragraf 25.6."

Riksantikvaren fastslo i brev av 12.11.02 til Vestfold fylkeskommune vedr. Langesgate 4 og 6:

"Langestrand har lenge vært vurdert som nasjonal kulturminneinteresse. Malmutvinning og foredling med start på 1600-tallet representerer Norges tidligste industriutvikling, og i tillegg til Røros og Kongsberg knyttes dette primært til jerngruvene og jernverkene på sør-/østlandet. Fritsø jernverk var et av tre betydeligste, og eide også gruver over et større område. Fritsø bestyrte lokalsamfunnet politisk og økonomisk og Langestrand er direkte knyttet til jernverk- og sagbruksdriften langs Farriselva. Langestrand utfyller Røros og Kongsberg ved sin løser, mer selvgrodde utforming, og har betydelig sosialhistorisk interesse."

"Tettsteder som Langestrand har sin kulturhistoriske verdi som helhetlig miljø, ikke fordi hvert enkelt bygg er uerstattelig. Riving eller ombygging av bygg som ikke i seg selv er unike vil derfor lett medføre at helheten over tid uthules og verdien tapes. Riksantikvaren er urolig over dagens forvaltning av verneverdiene. Svært mange bygninger synes hardhendt renoverert i løpet av senere år, eller også erstattet eller påbygd på uheldig vis. De to rivingstruede boligene fremstår derfor tross nyere elementer som noen av de mer autentiske bygningene på stedet".

I denne sammenhengen er det verd å påpeke at Øvre Eidstredet 5 fremstår som den best bevarte og mest autentiske av de 5 arbeiderboligene fra 1916. Øvre Eidstredet 5 er den eneste av disse arbeiderboligene hvor man kan finne opprinnelige fasadeelementer bevart.

Hensynet til vern og fylkeskommunens rolle

Fortidsminneforeningen mener at man bør utvise den største varsomhet i behandlingen av bygningsarven og miljøet på Langestrand. Vi kan ikke se at kommunen eller fylkeskommunen i dette tilfellet tar tilstrekkelig hensyn til reguleringsplanens overordnede formål, bevaring, og de føringer som tidligere er kommet fra overordnede vernemyndigheter (Riksantikvaren) vedr. ivaretagelsen av området gjennom den kommunale bevaringsplanen.

Vi oppfatter det slik at oppføring av balkonger på hovedfasaden (mot gaten) til Øvre Eidstredet 5 innebærer en vesentlig endring av bygningens karakter og dermed må avvises med begrunnelse i bevaringsplanens hovedformål og bestemmelser om ivaretagelse av områdets karakter og tilbakeføring av enkelte bygninger.



FORTIDSMINNEFORENINGEN VESTFOLD AVDELING

På bakgrunn av at Vestfold fylkeskommune i sin uttalelse til saken nærmest fraskriver seg faglig ansvar i saken mener Fortidsminneforeningen at det ville være naturlig om Riksantikvaren uttaler seg og gir et faglig råd til spørsmålet om balkonger bør tillates på denne bygningen. Vi leser fylkeskommunens uttalelse som en fraskrivelse av rådgivnings- og forvaltningsansvaret fylkeskommunen er pålagt gjennom Plan- og bygningsloven. Da dette dreier seg om et område som Riksantikvaren har beskrevet som et nasjonalt anliggende og fylkeskommunen tilsynelatende har satt seg selv på sidelinjen mener vi det er naturlig at kommunen, eventuelt Fylkesmannen innhenter en faglig uttalelse fra Riksantikvaren i denne saken.

Fylkeskommunens uttalelse kan også sees slik at det er uklart i hvilken rolle fylkeskommunen avgir uttalelse i saken. Er uttalelsen og konklusjonen gitt i egenskap av fylkeskommunen som planfaglig rådgiver eller kulturminnefaglig rådgiver? Vi mener at denne uklarheten gjør det vanskelig å forholde seg til fylkeskommunens uttalelse, særlig for politikerne i planutvalget i Larvik. Vi stiller spørsmål ved om denne uklarheten kan være å regne som en saksbehandlingsfeil da uklarheten kan resultere i ulike fortolkninger og dermed uklarhet for politikerne i Larvik om hva Fylkeskommunen i egenskap av kulturminnemyndighet faktisk mener.

Konklusjon

Fortidsminneforeningen avdeling Vestfold klager derfor vedtaket om å tillate oppføring av balkonger på fasaden mot Øvre Eidstredet. Vi viser til reguleringsplanens bestemmelser om tilbakeføring og opprettholdelse av områdets/bygningens karakter. Vi viser også til Plan- og bygningsloven § 92, 3. ledd som pålegger kommunen å hensynstas: *"Ved endring av bestående byggverk og ved oppussing av fasade gjelder § 74 nr. 2 tilsvarende. Kommunen skal se til at historisk, arkitektonisk eller annen kulturell verdi som knytter seg til et byggverks ytre, så vidt mulig blir bevart"*. På bakgrunn av lovverket mener vi planutvalgets vedtak bør omgjøres.

Vi viser også til presedensen som kan følge av et slikt vedtak ved at man i lignende saker innenfor det bevaringsregulerte området gir etter for krav om balkonger. Ikke minst har vedtaket om å tillate balkonger på Øvre Eidstredet 5 svært uheldig konsekvens for den omtalte bygningen som del av et sentralt og viktig kulturhistorisk viktig miljø med betydning for norsk og dansk historie. Ikke minst blir lesbarheten av den spesielle sosialhistorien forkludret. Vi mener det bør vurderes om Vestfold fylkeskommunes uttalelse i saken kan regnes som en saksbehandlingsfeil. Vi ber om at planutvalgets vedtak om å tillate oppføring av balkonger på Øvre Eidstredet 5 omgjøres.

Vi ber om at vedlegget "Arbeiderbrakker Langestrand" følger saken.

Ragnar Kristensen
leder

Gry Wenche Nilsson
styremedlem

Vedlegg: PDF fil Arbeiderbrakker Langestrand

Kopi: Vestfold fylkeskommune, Riksantikvaren, Langestrands Nyttige Selskab