

Larvik kommune
Planutvalget
Feyersgate
Larvik

Larvik

14.11.2004

Vedr. saksfremlegg/vedtaksforslag: Yttersø - regulering av fredet område - gårdsanlegg og friområde. 1. gangs behandling.

Vi har mottatt Larvik kommunes forslag til reguleringsendring av Yttersø gård og de kommunalt eide områdene rundt gården. Vi reagerer på innholdet i fremlegget og enkelte av bestemmelsene. Det fremgår klart at administrasjonen ser på Yttersø som lite egnet for beboelse og uten mulighet til å utvikles til et sted hvor folk vil trives. Disse synspunktene knyttes opp til tunet og anlegget, mens det motsatte fremføres for kommunens friluftsområde. Fremlegget foretar en sirkellokk ved å fraråde oppføring av noen form for støyskjerm og samtidig vise til den samme støyen som årsak til at anlegget ikke bør bebos.

Det vises til fredningsbestemmelsene som årsak til at gården ikke kan skjermes mot støy, men det imøtegås av Riksantikvarens saksbehandler som poengterer at alle hans muntlige svar til kommunen har vært svar på konkrete situasjoner som har blitt videre tolket i andre retninger av kommunen. Vi har kryssjekket med partene og finner på vesentlige spørsmål ikke samsvar mellom hva som hevdes å ha blitt sagt.

Saksfremlegget anbefaler likevel at det tillates en boenhet i tillegg til næringsformålet. Det innebærer at kommunen formaliserer den situasjonen som eksisterte før fredningen. Saksbehandler formidlet telefonisk om vi kanskje kunne tenke oss å bo et annet sted dersom en næringsvirksomhet skulle gå bra. Dette bekreftes av Jon Fonkalsrud som telefonisk refererte at kommunen ser det slik at den har akseptert at vi bor her siden vi gjør det frivillig. Kommunen er redd for å få et boligfelt fordi boliger medfører støyskjerm. Denne forståelsen bekreftes telefonisk av plansjef Solheim som refererer at vi jo gjerne kan ha venner og bekjente på overnatting. Solheim viser forståelse for at vi driver kulturbasert næring, men er åpenbart bundet av kommunens forståelse av området slik det var før områdefredningen. Vi på vår side har et fleksibelt syn på hva en støyskjerm må innebære og viser bl.a. til vegetasjonsskjermene utarbeidet ved Gjennestad og at standard 2 meter høyden ikke må være mal her. Støy kan utgjøre en miljøforringelse som skader fredningsformålet og en modifisert støyskjerming behøver ikke redusere en frittliggende arrondering av bygningen vesentlig. Det er også et vesentlig moment at bygningen skal fungere i et miljø for å leve på sikt.

Kommunens fremlegg blander sammen boligenheter og fradeling av tomt. Boligenheter kan ha en vesentlig funksjon tilknyttet konferanse/turistbasert næring og er i følge Riksantikvarens saksbehandler ikke i strid med fredningsvedtektene i motsetning til hva kommunens saksbehandler telefonisk har hevdet at Riksantikvaren mener. Alle tiltak som strider mot det fredede anleggets interesser rammes dessuten av Kulturminneloven, deriblandt fradeling. Ved konflikt går KML foran PBL.

Fremleggets fremstilling av våre bidrag til saken og påståtte ønsker om gjerder etc her og der, er ikke i samsvar med realiteten. Selvfølgelig motsetter vi oss også at kommunens pålagt

friluftsområde ekspanderer inn på vår innmark ved at vår hage skal brukes til fri ferdsel. Gaarder eiendom var i utgangspunktet positive til samarbeide om praktiske løsninger og vi måtte dytte kommunen til å innlate seg på inkludering og samarbeide den veien. Slik er da også den saken løst.

Vi oppfatter det slik at kommunen mener å ha bedre greie på hva gjenoppføring av den historiske hagen krever enn Riksantikvarens Mette Eggen. Hun er landets fremste ekspertise på slike spørsmål og har både besøkt Yttersø og sett på saken hos RA. Vi oppfatter det slik at kommunen ikke har til hensikt å imøtekomme Riksantikvarens krav om gjenoppføring av en enkel parkmessig behandling av det kommunale arealet syd for hovedhuset. Vi synes også det er uhørt å bli pålagt rekkefølgebestemmelse i en sak som er et kommunalrettslig forhold mellom RA/MD og LK. Vi var i utgangspunktet innstilt på et positivt samarbeide.

Vi finner saksfremlegget beheftet med feil fremstillinger og uetterrettlige påstander som gjør det uegnet som underlag for høring og politisk behandling. Vi minner om at spørsmål vedr. Yttersø har en sterk mediainteresse og det burde være i kommunens interesse å vise fremskritt i forhold til gamle og formodentlig utgåtte kjepphester. Vi ser fremlegget og innretningen av reguleringsbestemmelsene som et tilbakeskritt til tiden før områdefredningen av 2002. Selve friarealet takler saksbehandler stort sett greit, men hvorfor går alt så galt når det dreier seg om Yttersø gård? Vi kan ikke forstå at Larvik kommune kan være tjent med å sende saken ut til høring slik den ser ut nå. Etter befaringen med alle parter tilstede trodde vi det var kommet til en omforent løsning mellom Riksantikvaren og Larvik kommune, men vi observerer nå at så ikke er tilfelle.

Vi tror ikke det ligger noen fiendtlig vilje i kommunens fremlegg, men vi synes vi må kunne si at det ikke vitner om forståelse for saken. Fremlegget vitner om en firkantet kommunal betraktningmåte.

Vi ber derfor Planutvalget sende saken tilbake til administrasjonen med krav om et bedre opplyst fremlegg og egnede bestemmelser.

Med hilsen

Bente Bjercknes
Ragnar Kristensen
Yttersø gård
3262 Larvik

Kopi:
Miljøverndepartementet
Riksantikvaren

Vedlagt: Gjennomgang av sakens enkeltheter

Vedlegg: Gjennomgang av sakens enkeltheter

SAMMENDRAG (forkortet):

Planens hensikt er å sikre de kulturhistoriske verdiene rundt Yttersø gård, samt allmennhetens bruk av arealene til friluftsmål. I tillegg skal planen gi Yttersø gård en fremtredende visuell virkning i området og det skal legges til rette for opphold, lek og fiske ved Elvestien. Avtale mellom LK og MD resulterer i at areal rundt Yttersø gårdsanlegg tilfaller Larvik kommune med klausul om omregulering til friluftsmål. Det følger også med ansvar om å utarbeide en forvaltnings- og skjøtselsplan.

Vedr. **Miljøfaktorer** hevder kommunen at Elveveiens nærhet gjør at det ikke bør utvikles boenheter på Yttersø samt at Ras fredningsvedtak medfører at det ikke kan settes opp støyskjerming. Det blir vanskelig å gjøre området attraktivt for allmenheten dersom man ikke setter opp støyskjerming. Riksantikvaren mener ikke at området ikke kan støyskjermes. Lave voller og vegetasjon gir ingen støyskjerming (ref veivesenet). Riksantikvarens begrensninger dreier seg om utforming av støyskjerm. (ref RAs Kaare Stang).

På telefonisk forespørsel til Anvik/Fonkalsrud/Solheim opplyser kommunen at de anser vår beboelse av Yttersø som frivillig og akseptert av kommunen på det grunnlaget. Ytterligere beboelse medfører støyskjerm og det ønsker ikke LK.

Under **Faktiske opplysninger** skriver kommunen at det ønskes kombinert formål bolig/forretning/kontor på våre 4,8 daa.

I reguleringsbestemmelsene er det redusert til det tillates forretningsvirksomhet i form av konferanser og liknende samt bevertning i tilknytning til dette. Vi kan ikke se at utsalg som er nødvendig i forbindelse med bygningsvernsenter el. Samt overnattingsenheter knyttet til virksomheten faller inn under dette.

Videre knyttes reguleringsendringen opp til følgende: ”.....så lenge fredningsvedtaket er gyldig. Endringer som fører til opphevelse av fredningen medfører ny regulering.”

Å legge inn bestemmelser om følger av at forutsetninger for fredningen bortfaller er uvanlig og helt unødvendig. Dersom hovedhuset skulle brenne ned, kan RA kreve gjenoppført en kopi og opprettholde fredningen. Dessuten er det opp til kommunestyret til enhver tid å endre reguleringer. Vi forstår det slik at administrasjonen her ønsker å sikre allerede nå at området går tilbake til industriformål dersom noe skjer som skulle gjøre det mulig. Samtaler med de involverte gir oss forståelse av at man ser på fredningsområdet som en uheldig innskutt enklave som aldri burde vært der. Vi oppfatter administrasjonens fremlegg som en gjenopptagelse av frontene fra Yttersøsaken. Det er for øvrig kun RA som kan oppheve fredningen samme hva LK måtte ønske eller mene.

Under **Konsekvenser for barn og unge** skriver administrasjonen bl.a. at området ligger omkranset av industriformål, og vil ikke være aktuelt for boligutvikling og anbefaler derfor at det kun tillates en boenhet på Yttersø gård.

Fredningen av 25 mål rundt Yttersø gårds hovedhus har bragt næringsbyggene på avstand og Yttersø er blitt en grønn enklave. Fredningen har sikret tilstrekkelig avstand til industriarealet slik at gården kan få et planformål som samsvarer med bebyggelsen og fredningsformålet. Administrasjonen fremstiller det slik at gården nå er i samme situasjon som før fredningen og ber i hovedsak om status quo fra før fredningen. Ved å foreslå en begrensning på en boenhet formaliserer forslaget bare det kommunen tidligere har akseptert, nemlig at vi faktisk bor her.

Formålet med det opprinnelige fredningsvedtaket fra 1923 var ikke å bevare Yttersø gårdsanlegg slik kommunen skriver under **vurderinger og konsekvenser**, men bare å bevare selve hovedhuset.

Kommunen skriver også at det på 1990-tallet ble det vedtatt en lovendring som åpnet for områdefredning for å sikre et fredningsformål vedr. et enkelt objekt. Områdefredning ble innført i 1979, men ikke benyttet i reguleringssaken 1987 fordi man regnet med at kommunen ville respektere bevaringsområdet rundt hovedhuset. Av fremlegget får man inntrykk av at fredningen medfører at ingenting kan oppføres som ikke har vært der før. Det er feil. Det kan gis dispensasjon dersom det ikke medfører vesentlig endring av fredningsobjektet. Tiltak som er nødvendige av hensyn til formålet med fredningen er dispensasjonsgrunn. Å gjøre utemiljøet levelig for folk burde være en slik dispensasjonsgrunn og medføre dispensasjon for å sette opp et støygjerde under forutsetning av tilpasset utforming og en lavere høyde som sikrer innsyn og oppfatningen av frittliggende arrondering. Kan ikke det fredede uterommet/tunet brukes med rimelig grad av trivsel, motvirkes fredningsformålet.

Det hevdes av kommunen at så store deler av det opprinnelige hageanlegget lå der det nå er vei og industri at det ikke bør gjenoppføres. Det er kun 1/3 av hageanlegget som ligger utenfor fredningsområdet. De sentrale og vesentlige delene av hagen lar seg således gjenoppføre. Det er merkelig at Larvik kommune overkjører Norges fremste hageekspertise (for eksempel RAs Mette Eggen).

Administrasjonen må videre ha misforstått ønsket om granhekk i området. Det fremstilles som om det ønskes rundt hele fredningsområdet, men er kun aktuelt som skjerm mot næringsbyggene i nord og syd og i noen grad mot bebyggelsen tvers overfor hovedhuset som virker visuelt påtrengende på anlegget.

Administrasjonen skriver at siden utviklingen av området skal skje på den fredede gårdens premisser bør gårdsanlegget inkluderes mer i friluftsområdet ved tilgjengelighet over vår eiendom. Denne slutningen er ikke logisk og blander sammen fredningsformålet som er å ivareta det fredede hovedhuset med ønsker om at almenheten skal få oppleve området fra nær sagt enhver synsvinkel. Ikke i noe tilfelle vi har hørt om, er noe slikt lagt til grunn ved en fredning. Fredningsformålet går foran ethvert annet tiltak eller ønske i området. Ingen eiere av fredede hus avkreves en slik urimelig belastning av det offentlige, ikke destomindre som fredningen i seg selv er en merbelastning på eieren.

Det er også feil når saksbehandler peker på små parkeringsmuligheter på Yttersø gård. Gressrotunden på tunet oppsto i 1950-årene og var før det en grusplass – et arbeidstun. Ved eventuell tilbakeføring vil det oppstå mulighet for mer enn nok parkeringsplasser. Det medfører ikke noe problem om parkeringsforhold kun kan løses på vår eiendom.

Det fremstilles som om vi i hovedsak har spilt inn for å få gjerder og skjermende vegetasjon. Mesteparten av våre innspill har handlet om skjøtsel av området, historien som basis for ny utvikling og behovet for å legge til rette for at fredede tungdrevne anlegg får mulighet til næringsgrunnlag. Begrunnelsen for næringsgrunnlag må relateres til anlegget ikke til oss som tilfeldige eiere. Kommunen refererer i stedet til våre personlige motiver.

Til bestemmelsene:

§1 Planen skal ikke si mer enn at det skal være en skjøtelsesplan. Resten av formuleringen rundt dette punktet er irrelevant.

§ 4 Her bør det fremgå at støyskjerm tillates oppført i samråd med RA

§ 6 Kommunen skriver: ”*Dersom grunnlaget for fredningen opphører, kreves omregulering av eiendommen.*” Dette punktet er irrelevant og bør strykes

Forretningsvirksomhet i form av *konferanser og liknende samt bevertning* i tilknytning til dette, må utvides til tilhørende utsalg, kontor og overnattingsenheter eller hva som måtte være korrekte begreper.

Det står: ”Eiendommen tillates ikke fradelt eller seksjonert til flere boenheter. Det tillates *kun en boenhet* på eiendommen” Dette innebærer at kommunen tillater fradeling til andre formål enn bolig. Unødvendig i det hele tatt da Kulturminneloven gir adgang til å nekte fradeling om det motvirker fredningsformålet. Det burde være likegyldig for kommunen hvem som eier stedet.

§ 8 Her innfører kommunen en rekkefølgebestemmelse som medfører at kommunen ikke skal opparbeide parkmessig på jorden syd for Yttersø gård før Yttersø gård har opparbeidet sin hage og da er det fritt for kommunen å la være. Kommunen er bundet av avtalen med MD og RA krever opparbeidelse av hage syd for hovedhuset, på kommunens eiendom. Vi er ikke bundet av noen avtale og finner det urimelig å bli lagt inn i en slik bestemmelse når basis burde være et samarbeide mellom to parter.