

NOTAT OM INNSIGELSENE FRA VEGVESENET OG HØRINGSUTTALELSENE TIL REGULERINGSFORSLAG FOR YTTERSØ GÅRD OG FRIOMRÅDE

Før høringsfristens utløp den 31.02.2006 var det innkommet 4 positive høringsuttalelser fra RA, eierne, FMF sentralt og regionalt. En uke etter fristens utløp innkom en negativ uttalelse fra Vestfold fylkeskommune som var skrevet 02.02.06 men tilbakedatert til den 20.01.06. Brevet gikk i kopi til Fylkesmannen og Vegvesenet og fremkalte en sterkt negativ uttalelse derfra to uker etter fristens utløp.

Vegvesenet viser til at høringen innebærer en vesentlig endring i forhold til kommunens varsel om oppstart. Vegvesenet varsler innsigelse dersom det forutsettes støyskjerm på vegvesenets eiendom og dersom det ikke gjennomføres trafikkteiling i forbindelse med at det forutsettes nye virksomheter på Yttersø gård.

Våre kommentarer:

Vesentlig endring i forhold til varsel om oppstart

Vedr vesentlig endring i forhold til oppstart må vegvesenet påberope seg saksbehandlingsfeil hos kommunen og vise til de generelle regler i forvaltningsloven. Vegvesenet kan på det grunnlaget be om ny oppstart av reguleringsarbeide eller fylkesmannen kan kjenne egengodkjenning i kommunestyret ugyldig pga saksbehandlingsfeil. Dette er i realiteten en trussel rettet mot politikerne. Hensikten med trusselen er antagelig å fremtvinge forhandlinger om innsigelsene til tross for at innsigelsene ikke er gyldige. Det spørres om Fylkesmannen vil tåle at saken går til departementet. Til det hefter det for mye grums ved saksbehandlingen. Skulle Fylkesmannen gjennomføre trusselen vil det slå tilbake på administrasjonens utilstrekkelige oppstartvarsel og saksbehandling. Oppstartvarselet varslet at reguleringsplanen ville dreie seg om forhold som allerede var ivaretatt gjennom fredningen. Et vesentlig punkt, å endre reguleringsformålet, var uteglemt. Uansett vil saken være best tjent med å havne i Miljøverndepartementet, tilstrekkelig langt unna heksegryten Vestfold.

Innsigelsene og høringsfristen

Innsigelsene ble forfattet og sendt kommunen godt etter høringsfristens utløp, og er derfor ikke gyldige etter Plan og bygningsloven. Det er bemerkelsesverdig at Fylkesmannen varsler innsigelser som Fylkesmannen vet ikke er gyldige. Det kan karakteriseres som et bevisst forsøk på å forlede politikerne med feil informasjon.

Innsigelsenes følger for Yttersø gård

Vegvesenets og Fylkesmannens innstilling til omregulering forutsetter status quo for eiendommen utover de direkte materielle følgene av fredningsvedtaket. Den fredede eiendommen forutsettes å eksistere uten støyskjerming mot en Riksvei med økende trafikk. Eiendommen forutsettes å ikke kunne brukes av andre enn nåværende beboere i hovedbygningen og den virksomheten de selv driver. Det innebærer at opprettholdelsen av anleggets 600m2 bygningsareal blir vanskeliggjort. Gjenoppføring av lystgårdperiodens tun blir umulig med mindre bygningsmassen forutsettes å ikke brukes.

Fylkesmannens og Vegvesenets krav er således i sin konsekvens direkte i motstrid til Miljøverndepartementets intensjon og innholdet i avtalen mellom MD og Larvik kommune hvor det står: *"Larvik kommune skal snarest mulig etter at denne avtale er undertegnet, utarbeide ny reguleringsplan for fredningsområdet totalt 25 dekar, slik at reguleringsplanen blir i samsvar med fredningens formål og avtalen."*

Fredningsvedtaket sier: *"Formålet med fredningen er å bevare et tilstrekkelig område rundt den fredete hovedbygningen på Yttersø gård. Dette vil bevare anleggets virkning i miljøet og gi tunet en tilstrekkelig buffersone mot industribyggelsen, en sone som skal utvikles på det fredete anleggets premisser."* vedtakets begrunnelse relatert spesielt til lystgårdperioden.

Riksantikvaren fastslår den 16.12.04 i brev til Larvik kommune: *Riksantikvaren er opptatt av at fredning av eiendom ikke skal være til hinder for forsvarlige leveforhold på- og drift av eiendommen, men det må skje på antikvariske premisser. "Vern gjennom bruk" er et grunnleggende prinsipp som kulturminneforvaltningen praktiserer gjennomgående."*

Fredningsverdiene ved Yttersø gård kan ikke sikres om anlegget blottlegges for en trafikkbelastet riksvei uten mulighet for skjerming. En slik situasjon innebærer forslumming av uteområdene og dermed liten interesse for å ivareta anlegget. Dersom det skal være umulig å drive virksomhet for andre enn de to som bebor Yttersø gård i dag, vil det være umulig å opprettholde sidebygningens 240m² på sikt og ikke mulig å underbygge økonomisk tilbakeføring av tunet. 7000m² industri og foretningsbruksareal forsvant ved fredningen, likevel avkreves denne eiendommen trafikkanalyse ved utvidelse med ca 500m² bruksareal. Det har ikke vært slike krav fra vegvesenet ved andre trafikkrevende etableringer på dette feltet. I bebyggelsesplansakene på naboeiendommene som bruker samme avkjøring, har veivesenet ikke hatt kommentarer til byggeplaner og utnyttelse

Er det vesentlig forskjell mellom varsel om oppstart og førstegangsbehandling?

Dersom høringsforslaget er vesentlig forskjellig fra varsel om oppstart, kan Fylkesmannen underkjenne kommunestyrets egengodkjenning. Innsigelsene og påstanden om vesentlig endring er derfor å oppfatte som en trussel rettet mot politikerne i Planutvalget og kommunestyret om å oppheve et planvedtak i kommunestyret. Trusselens formål er å tvinge gjennom aksept for rådmannens mening i saken.

Varsel om oppstart oppga at formålet er: *å gi Yttersø gård en bedre sammenheng med arealet rundt. Reguleringsplanen skal legge grunnlaget for en skjøtselsplan av Yttersø gård og kommunens friområde.*

Etter førstegangsbehandling legges følgende formål ut til høring: *"Planens hensikt er å sikre de kulturhistoriske verdiene ved Yttersø ved fleksibel bruk, samt almenhetens bruk av arealene rundt til rekreasjonsformål. Bygningene forslås benyttet til bolig og næringsvirksomhet. I tillegg skal planen gi Yttersø en fremtredende visuell virkning i området,..."*

Kommunen tok feil når de skrev i oppstartvarselet at reguleringsplanen skulle danne grunnlaget for en skjøtselsplan. Skjøtselsplanen er et forhold mellom kommunen og vernemyndigheten. Å gi Yttersø gård en bedre sammenheng etc var allerede ivaretatt av fredningen og ikke kommunens oppgave. Likevel kan man legge godviljen til og anta at det er dekkende for reguleringssaken. Gjenoppføring av lystgårdtunet kan falle innenfor temaet *"en bedre sammenheng med omgivelsene rundt"* fordi tunets avgrensning er en viktig historisk forutsetning for det visuelle inntrykket av anlegget. I dag fremstår anlegget amputert og restene av kulturlandskap fremstår ikke forståelig på bakgrunn av et gårdsanlegg. Planforslaget innebærer endring av bruksformål fra industri til annen lettere næringsvirksomhet. Reguleringsplanen fra 1987 innebar at industriformålet og utnyttelsen

gjaldt uavgrenset inne på selve bevaringsområdet. Endring til lettere næringsvirksomhet er i tråd med hva som i praksis er godkjent av nye virksomheter i nærområdet, til tross for industriformålet her, og er i praksis en samkjøring med gjeldende situasjon. At eiendommen ble gitt boligformål i byplanforslaget, har ikke medført reaksjoner fra Vegvesenet eller andre offentlige instanser. Boligformålet er dessuten en formalisering av en allerede eksisterende situasjon. Sidebygningen har aldri opphørt å være hybelhus og hovedbygningen inneholdt tre leiligheter ved overtagelsen i 1993. Det har vært kontinuerlig beboelse fra 1600-tallet til i dag. Avklaring av forholdet til støyskjerming hører inn under varselets ordlyd om "sammenheng".

Reguleringsforslaget innebærer en klargjøring av tunets bygningsmessige forhold til fredningsområdet, en videreføring av tidligere næringsformål samt en formalisering av reell boligbruk. Reguleringsforslaget inneholder formelt sett endringer i forhold til varsel om oppstart, men det kan diskuteres hvor vesentlige de er..

Man må spørre seg om vegvesenet heller ville akseptert at industriformålet fortsatt ble gjort gjeldende for eiendommen? Da ville det i hvert fall ikke foreligget noen endring på dette punkt. Eiendommen har betalt sin andel av infrastruktur deriblandt avkjøringen fra Elveveien og er berettiget samme vilkår i forhold til infrastruktur som naboeiendommene, gjennom industriplanens uavgrensede virkning, også på området som var regulert til spesialområde for bevaring.

Støyskjerming og vegvesenet

Vegvesenet varsler innsigelse mot tiltak som forutsetter oppførelse av støyskjerme på vegvesenets eiendom. Vegvesenet ser bort fra at vegvesenet selv allerede har oppført en slik støyskjerme på egen eiendom. Denne strekker seg syd og nord for anlegget. Støyvollen er imidlertid for lav og samsvarer ikke med planlagt voll fra 1980-årene (se Bruers tegninger). For oss har temaet vært at denne vollen må repareres/utføres slik som vedtatt og planlagt. Gjerne med et gjerde i kombinasjon, slik vegvesenets egen saksbehandler er inne på. Det uakseptable for vegvesenet er nå, at dette settes opp på vegvesenets egen eiendom. Men det er her det allerede befinner seg. Dette vitner om at vegvesenet ikke har satt seg inn i saken, men hastverksbehandlet saken ut fra misvisende opplysninger. Hvem har gitt vegvesenet disse opplysningene?

Trafikktelling og vegvesenet

Innenfor fredningsområdet bortfalt totalt 7000m² utnyttbart bruksareal. Avkjøringen er etter alt å dømme i reguleringsplanen dimensjonert for disse arealene. Avkjøringen ble utført iht. reguleringsplanen av 1987. Vi foreslår noe under 550m² ny bruksflate i tillegg til eksisterende 480m² bruksareal hvorav 360m² har svært begrenset bruksmulighet.

Likevel mener Statens Vegvesen at det må gjøres nye beregninger for å avgjøre hvorvidt avkjøringen er tilstrekkelig utformet for en utnyttelsesøkning fra realisert 18% til foreslått ca 35% av ca 3 mål utnyttbart areal innenfor en av de tomtene som ble berørt av fredningen. Etter at 7000m² byggeflate er bortfalt, stiller Statens vegvesen spørsmål ved om maksimalt 550m² nytt bruksareal vil overbelaste avkjøringen som er dimensjonert og bygget til de førstnevnte 7000m² samt de to næringsbyggene og den ene brannstasjonen som ble realisert..

Vi har betalt andel for utviklingen av infrastruktur deriblandt avkjøring på grunnlag av industrireguleringens beregninger og utnyttelse med fradrag for andre ulemper.

På bakgrunn av at Statens Vegvesen allerede har godtatt langt høyere utnyttelse til avkjøringen, bør den ugyldige innsigelsen bortfalle. (Kan en ugyldig innsigelse bortfalle?)

Konklusjon og sammendrag

At det nærmest flommer inn negative høringsuttalelser etter høringsfristens utløp og bare positive uttalelser innenfor fristen, tyder på en bevisst utført aksjon fra kommunens side for å fremskaffe negative uttalelser og tvinge politikerne til å skifte oppfatning. At fylkeskommunens brev ble ”rengjort” ved å tilbakedatere til innenfor høringsfristen og sende kopi til Vegvesenet og Fylkesmannen borger for at dette var en samkjørt aksjon for å stoppe planforslaget. Når disse statlige etatene har oppnådd å lese så mye fortegnet ut av planforslaget, må det ha sammenheng med at kommunens saksfremlegg er ensidig negativt ladet og ikke på noen måte legger frem en forståelig bakgrunn for planforslagets innhold. Vår dokumentasjon er ikke vedlagt. Kun negative uttalelser fra helsesjefen etc.

Det dårlige saksfremlegget og saksbehandlers mangelfulle saksbehandling deriblandt det tynne oppstartvarslet har satt politikerne i den situasjon at de risikerer å bli underkjent av Fylkesmannen dersom planen vedtas. I det minste burde saksbehandler fått med at reguleringsformålet skulle endres. Enhver må ha skjønt etter fredningssaken at industriformålet måtte endres. Vi tror disse truslene fra Vegvesenet er ment å være et ris bak speilet for å få politikerne til å akseptere å bli svinebundet av rådmannen.

Vi tror saken er tjent med å vedtas ved annen gangs behandling og fremmes for kommunestyret uten større endringer. Regulerings-saken er tjent med å nå Miljøverndepartementet, da innsigelsene er basert på feil informasjon og misvisende saksbehandling. Det spørres om Fylkesmannen har guts til å underkjenne en egengodkjenning. Gjør de det, vil saken uansett være tjent med å nå departementet.

Det kan også innvendes at Fylkesmannen kan ha gjort seg selv ugild ved den formelle underskriften på vegne av Fylkesmannen.