



Miljøvernminister Børge Brende

Postboks 8013 dep.
0030 OSLO



Yttersø-saken - et konsentrat

Først et riktig Godt Nyttår!

Jeg tillater meg å oversende deg et konsentrert oppsett over denne saken slik den fortoner seg sett med mine øyne, og ber om at du tillegger dette stor oppmerksomhet før du tar din avgjørende beslutning i saken.

Generelt

Hovedpoenget i denne saken er ikke at det foreligger et ulikt syn mellom grunneiere, kommune og fylke på den ene siden og Riksantikvaren på den annen, om behovet og ønskeligheten av å verne Yttersø-bebyggelsen, med et betydelig areal rundt. Dette er det enighet om, selv om man er uenige om arealets størrelse.

Uenigheten går i første rekke på det politiske, nemlig hvorvidt en offentlig instans, som har gitt en godkjennelse, skal kunne snu 180° og endre synet og påføre privatpersoner som har handlet i tillit til en offentlig godkjent plan 5-6 millioner kroner i tap. Saken gjelder også ikke minst hvilken grad av troverdighet som kan knyttes til en omfattende reguleringsplan, etter at vi som kommune har forsikret oss om at vernemyndighetenes innsigelser til opprinnelig planforslag fullt ut er hensyntatt i planen.

Nærmere om saken:

1. Da reguleringsplanen for et betydelig område var under utarbeidelse i 1987, ble saken fremlagt for antikvariske myndigheter, herunder Riksantikvaren, som fant å kunne akseptere utbyggingsplanen under følgende forutsetninger:

”Vi vil ikke motsette oss en regulering til industriformål, men ved Yttersø må dette formålet kombineres med regulering til antikvarisk spesialområde. Spesialområdet må omfatte en sone som vist på vedlagte skisse.

Vi vil heller ikke motsette oss at det bygges innenfor deler av spesialområdet, men ved at det etableres en slik sone vil de antikvariske myndigheter få en viss styring med eventuelle inngrep. I området som er merket "B" på vår skisse vil vi imidlertid ikke kunne akseptere nybygg.

Til spesialområdet må knyttes bestemmelser som sikrer at alle inngrep skjer på det fredede anleggets premisser."

Kopi av nevnte kartskisse vedlegges nærværende notat (vedlegg 1). Spesialområdet er også tegnet inn på kartskissen vedlagt som vedlegg 2.

Innvendingene ble akseptert av alle parter og innarbeidet i planen, slik at det for et areal på ca. 4 daa ble totalt byggeforbud (område B på skissen). Det totale areal som var underlagt vernerestriksjoner (område A+B på skissen, tilsvarende spesialområde "bevaring" i reguleringsplanen) var ca. 15 daa.

Vår og grunneiers aksept av Riksantikvarens innsigelser og innarbeidelse av disse i planen ble meddelt Riksantikvaren skriftlig og muntlig. Treschow-Fritzøe AS ga i sitt brev av 11.5.87 til Larvik kommune (klagens bilag 3) klart uttrykk for at man aksepterte innsigelsene. Brevet, som ble sendt i kopi til Riksantikvaren, avsluttes slik:

"Under henvisning til foranstående, antar jeg at Riksantikvarens bemerkning ikke lengre er å betrakte som en innsigelse i plan- og bygningslovens forstand. Vi antar derfor at annen gangs behandling av planen vil skje den 26. ds., som tidligere forutsatt."

Etter telefonsamtale med Riksantikvarens saksbehandler, sendte Treschow-Fritzøe AS også direkte til Riksantikvaren en bekreftelse på at man ikke hadde innvendinger mot Riksantikvarens merknader til det opprinnelige planforslag, jfr. brev 12.5.87 (bilag 4 til klagen). Dessuten understrekes avslutningsvis:

"Under disse omstendigheter antar vi Riksantikvaren ikke vil ha innvendinger til at planen gjøres til gjenstand for annen gangs behandling med påfølgende egengodkjenning av Larvik kommune."

Grunneier og vi som kommune etterkom Riksantikvarens krav i 1987 fullt ut, og så vel skriftlig som muntlig anmodet man Riksantikvaren om å fremsette eventuelle kommentarer før den reviderte planen ble endelig godkjent. Det kom ingen skriftlig reaksjon fra Riksantikvaren. Det kommunen imidlertid fikk, var en muntlig bekreftelse direkte fra Riksantikvarens saksbehandler på at innsigelsen var trukket tilbake. Sistnevnte fremgår klart av kommunens saksdokumenter knyttet til reguleringsplanen, og jeg kan ikke forestille meg at vår saksbehandler skulle ha løyet om dette overfor kommunestyret.

På denne bakgrunn er det forunderlig og svært beklagelig å oppleve at Riksantikvaren i dag ønsker riformalius (som for øvrig er helt uholdbart) som går ut på at innsigelsen fra 1987 ikke er trukket tilbake, og at man ønsker å reaktivere den etter 12 år, og da

attpåtil med en fredning som både i arealomfang og restriksjonsnivå går langt utover innsigelsen fra 1987.

Dette kan umulig være din og regjeringens syn på god forvaltningspraksis?

2. Utbygging i henhold til planen startet ikke lenge etter vedtatte reguleringsplan.

I 1993 ble den fredede bebyggelsen, med en tomt på 4,8 daa, solgt til dagens eiere, Bjerknes/Kristensen. Treschow Fritzøe A/S bekrefter at reguleringsplanen ble uttrykkelig drøftet, og kjøperne av eiendommen aksepterte da den mulige negative effekt den hadde på bebyggelsen. De fikk et betydelig prisavslag, og aksepterte planen i kontrakten, slik:

”Kjøperne er kjent med reguleringsplanen, som er gjeldende i området. Partene er enige om å søke offentlig tillatelse til endring av innregulert snuplass, slik at denne blir bygget som vendehammer nord for parsellen, jfr. kartskisse. Videre er kjøperne kjent med at bebyggelsen er fredet og at arealet rundt bebyggelsen som følge av dette, også er klausulert.”

Bjerknes/Kristensen startet etter hvert et arbeid via sine tidligere kolleger i vernemiljøet et møysommelig arbeid for å utvide områdefredningen drastisk.

3. Etter at reguleringsplanen var endelig godkjent, solgte Treschow-Fritzøe AS flere industritomter i henhold til planen.
4. I 1999 varslet Riksantikvaren en drastisk endring i utvidelse av områdefredningen. Det totale byggeforbudet ble senere vedtatt utvidet fra ca. 4 daa (innsigelsen i 1987) til 25 daa - bortimot en sjudobling for totalt byggeforbud. Vedtaket i 2001 innebar også at det totale areal underlagt restriksjoner økte fra ca. 15 daa (innsigelsen i 1987) til ca. 25 daa. Dette er illustrert på vedlagte kartutsnitt (*vedlegg 2*).

Det er ubegripelig at det som Riksantikvaren selv mente var korrekt i 1987 så til de grader skulle være meningsløst i 2001, etter som verken loven eller noen forskrifter overhodet er endret. Enda mer uforståelig blir dette når vernesaker avgjøres i evighetens perspektiv, og i dette perspektivet er 12 år meget kort!

5. Riksantikvarens fredning lider av store svakheter. Det er kun ca. 4,8 daa tomt rundt huset. Denne tomten må man regne med blir ivaretatt med skikkelig stell og utvikling i fremtiden. Mer enn 20 daa av de totalt 25 vil imidlertid bli liggende som brakkarealer og vil etter få år vokse til med skog og ugress. Bl.a. vil det areal med totalt byggeforbud som tidligere var en del av lystgårdshaven bli et brakkareal.
6. Treschow-Fritzøe AS har, etter min oppfatning strukket seg meget langt i å foreslå minnelige løsninger, bl.a. med følgende innhold:
 - a) Treschow-Fritzøe AS har sagt seg villig til å utvide arealet for totalt byggeforbud, tegnet inn på vedlagte skisse (*vedlegg 2*). Deres forslag innebærer byggeforbud på totalt ca. 21-22 daa. Dette innebærer bl.a. at én av de tomtene som er tillatt utbygget fra 1987, til en verdi av nærmere 2 millioner kroner, vil bli totalt verdiløs, og videre at restarealene blir betydelig beskåret.
 - b) Treschow-Fritzøe AS har sagt seg villig til å tillegge, uten vederlag, inntil den eksisterende tomt eiet av Bjerknes/Kristensen, hele arealet merket ”B”

på *vedlegg 1*, hvor lystgårdshaven tidligere lå, og som er den helt sentrale delen av anlegget. Lystgårdshaven kan da gjenoppbygges av gårdeierne. Det kan den ikke etter Riksantikvarens forslag.

- c) Det lages en tomtedelingsplan, slik at det totale areal på 25 daa, som nå ligger under Riksantikvarens forslag, tillegges fremtidige tomteeiere med aktivt vedlikeholdsansvar, slik at området blir holdt i god orden og ikke slik som Riksantikvarens forslag innebærer, som vil etterlate gjengrodde, stygge arealer.
7. Grunnen til at denne vanskelige situasjonen har oppstått skyldes to forhold - for det første at Riksantikvaren totalt har endret holdning, for det annet at kjøperne av gårdsbebyggelsen, som aksepterte reguleringsplanen, har brukt svært mye av sin energi i ettertid til å påvirke vernemyndighetene til å fatte et vedtak som ville øke den økonomiske verdien av deres eiendom.

Det er ikke bestridt fra noe hold at verken vi som kommune, Treschow-Fritzøe AS eller de andre grunneierne, i motsetning til Riksantikvaren, har endret syn eller på annen måte har opptrådt klanderverdig. Da er det ikke riktig at grunneierne alene skal bli sittende med hele belastningen. Til illustrasjon kan nevnes at Albert Bøe AS i tillit til reguleringsplanen og Riksantikvarens aksept av denne, har betalt et betydelig beløp for en industritomt som etter fredningsvedtaket er fullstendig verdiløs.

Han har for øvrig varslet krav om erstatning dersom vedtaket ikke oppheves.

Denne saken er i større grad spesiell enn den er prinsipiell. Jeg sikter til at saken har en meget spesiell forhistorie, hvor fagmyndighetene har foretatt en faglig vurdering og avgitt et forpliktende utsagn som de senere går fra.

I den grad saken kan kalles prinsipiell, er spørsmålet: Kan Riksantikvaren, som **har** vurdert vernehensyn i forbindelse med reguleringsplanen, 12 år senere (på grunn av endret oppfatning hos nye ansatte innad i forvaltningsorganet) radikalt endre synet på de **samme** vernehensyn, når dette får så store konsekvenser som det aktuelle fredningsvedtaket får? Her må man huske at alle parter i mellomtiden har innrettet seg etter planen.

På denne bakgrunn er det ytterst foruroligende å oppleve at den ekstreme vilje grunneierne og kommunen har vist for å finne en minnelig løsning som også vernemyndighetene må kunne akseptere, er avvist med en firkantet og til dels meget arrogant holdning fra Riksantikvarens side.

Slik saken nå står, og med de innspill som har kommet er det fullt ut mulig å finne en god løsning på denne årelange saken.

En løsning som fullt ut bør være til alles tilfredshet.

Jeg kan ikke skjønne annet enn at det må være i strid med grunnleggende tenkning i Høyre å ty til opprettholdelse av vedtak som innebærer noe bortimot ekspropriasjonslignende tvang, når vernehensynene kunne ivaretas mer enn tilstrekkelig og faktisk i det alt vesentlige like godt, ved en minnelig løsning.

Som Høyreordfører i lokalsamfunnet, med en Høyrestatsråd i Miljøverndepartementet vil det bli svært vanskelig, for ikke å si umulig, å forsvare en løsning fra din side som opprettholder et vedtak i tråd med Riksantikvarens nye ønske.

Jeg håper og ber om at du vil finne denne kompromissløsningen så nå foreligger som så interessant, at saken kan løses på en slik måte at alle parter bør føle seg tilfreds med resultatet.

Jeg ber fortsatt om å bli holdt orientert om utviklingen i saken og at vi om nødvendig kan ta en prat sammen.

Med vennlig hilsen

Øyvind Riise Jenssen
Ordfører

Kopi til:
Statssekretær Andre Støylen