

Fylkesmannen i Vestfold
Postboks 2076
3103 TØNSBERG

Deres ref
2003/2998 Arkivnr: 421.4

Vår ref
200603336-/CHB

Dato
09.03.2007

Larvik kommune – Stadfestelse av Larvik kommunes godkjenning av reguleringsendring for Batteritomta

Det vises til oversendelse fra fylkesmannen datert 16.10.2006.

Saken gjelder klage på Larvik kommunestyres vedtak av 22.03.2006 om godkjenning av reguleringsendring for Batteritomta/Vestre Kvartal.

Miljøverndepartementet stadfester Larvik kommunes godkjenning av reguleringsendring av 22.03.2006, men slik at området merket som "HB-2" på plankartet endres til "Herberge/Beverting og Offentlig gangareal". Reguleringsendringen innebærer en materiell forbedring i forhold til gjeldende reguleringsplan av 30.08.2000. Klagene tas dermed ikke til følge.

Sakens bakgrunn

Miljøverndepartementet forutsetter at partene er kjent med sakens historikk og vil derfor kun gjengi noen hovedpunkter.

Larvik kommune vedtok den 30.08.2000 reguleringsplan for Batteritomta/Østre og Vestre Kvartal. Reguleringsplanen legger til rette for en utfylling i sjøen og gir rammer for en bebyggelse tilsvarende Fritzøe Brygge. Det er utarbeidet en rammesøknad basert på denne reguleringsplanen, men søknaden ble trukket før endelig behandling i kommunen.

I november 2002 ble skisser for et nytt hotellkonsept presentert for kommunen. Konseptet innebærer at det, i stedet for en utfylling, legges til rette for et hotell som står

på søyler over stranden/sjøen. Allmennhetens adgang til området er tenkt tilrettelagt ved en offentlig gangvei under bygningskroppen. Det nye hotellkonseptet forutsetter en endring av gjeldende reguleringsplan i forhold til bl.a. formålsgrenser, utnyttelse og høyder.

Reguleringsendring for Batteritomta/Vestre Kvartal ble vedtatt av Larvik kommunestyre den 22.03.2006. Vedtaket ble påklaget av Fortidsminneforeningen Vestfold Avdeling, Folkeaksjonen for Bevaring av Batteristranda, Naturvernforbundet i Larvik og Beboere på Fritzøe Brygge.

Fylkesmannen i Vestfold uttalte i brev datert 20.09.2006 at reguleringsendringen anses å være i strid med nasjonale interesser knyttet til vern av strandsonen. Saken ble derfor returnert Larvik kommune med anmodning om at kommunen revurderer sitt standspunkt, samt vurderer hvorvidt det bør nedlegges midlertidig bygge- og deleforbud i medhold av plan- og bygningsloven § 33.

På bakgrunn av fylkesmannens anmodning behandlet Larvik kommunestyre saken på nytt den 11.10.2006. Kommunestyret stadfestet sitt tidligere vedtak. I denne forbindelse ble det påpekt følgende:

"Hva har skjedd etter Fylkesmannens behandling av ankesaken?"

- *Larvik Kommune, grunneier og utbygger har etter Fylkesmannens avgjørelse, blitt enige om to konkrete tiltak som begge vil øke kvaliteten og tilgjengeligheten på Batteristranda/Langestrand Bad:*
 1. *Langestrand Bad blir knyttet sammen med Batteristranda på en måte som øker områdets attraktivitet vesentlig.*
 2. *Batteristranda vil i sin helhet bli parkmessig opprustet i tråd med tidligere utarbeidede planer. Planen er utarbeidet av landskapsarkitekt i nært samarbeid med Langestrand Nyttige Selskap og Larvik Kommune.*
- *Grunneier/utbygger har gjennom fire konkrete tiltak imøtekommet Fylkesmannens anmodning om å ytterligere tilpasse prosjektet slik at allmennhetens tilgang blir enda bedre.*
 1. *Redusere antall søyler under vestfløyen, slik at strandarealet blir enda mer tilgjengelig.*
 2. *Bedre utformingen av den offentlige gangveien under hotellet.*
 3. *Foreta ytterligere tiltak mot sandflytting for å bevare en naturlig form på stranden.*
 4. *Tilpasse ytterligere hotellets utearealer mot stranden for å utvikle og bedre det offentlige rom."*

Av oversendelsesbrevet av 16.10.2006 fremgår det at fylkesmannen mener at prosjektet i det vesentlige er uendret, og at saken derfor må oversendes til Miljøverndepartementet for endelig avgjørelse.

Miljøverndepartementets vurdering

I følge rundskriv T-8/86 har fylkesmannen delegert myndighet til å behandle klager på vedtak etter plan- og bygningsloven. Ved klage på kommunestyrets egengodkjenning av reguleringsplan, innebærer fylkesmannens klagebehandling full prøving av alle sider av reguleringsplanen, jf. plan- og bygningsloven § 27-3. Dersom fylkesmannen ikke blir enig med kommunen om eventuell endring av reguleringsplanen eller om at den må undergis ny behandling, må klagesaken sendes Miljøverndepartementet for avgjørelse.

Miljøverndepartementet påpeker at fylkesmannen har et selvstendig ansvar for å sikre nasjonale interesser knyttet til strandsonen. Etter departementets syn er det ønskelig at hensynet til nasjonale interesser avklares på et tidlig stadium i en planprosess, og primært gjennom innsigelsesinstituttet. I foreliggende sak er det ikke fremmet innsigelse mot reguleringsplanen fra 2000 eller reguleringsendringen som denne klagen refererer seg til. Som regjeringens representant i fylket må imidlertid fylkesmannen, også som klageinstans, vurdere en plans materielle innhold i forhold til gjeldende politikk. På denne bakgrunn vil departementet understreke at fylkesmannen har foretatt en riktig håndtering av klagen, basert på den reguleringsendringen som ble godkjent av Larvik kommunestyre den 22.03.2006.

Miljøverndepartementet har vurdert reguleringsendringen i forhold til nasjonale strandsonehensyn.

I St.meld. nr. 21 (2004-2005) Regjeringens miljøvernpolitikk og rikets miljøtilstand omtales behovet for en offensiv og fremtidsrettet forvaltning av strandsonen. Det pekes særlig på behovet for en streng praksis ved behandlingen av plansaker og dispensasjoner i 100-metersbeltet langs sjøen.

Planområdet omfattes ikke av rikspolitiske retningslinjer for planlegging i kyst- og sjøområder i Oslofjorden, fastsatt ved kongelig resolusjon 9. juli 1993, idet RPR-sonen på land ikke omfatter byområdene i Larvik. Videre gjelder ikke det generelle byggeforbudet i 100-metersbeltet langs sjøen for områder som omfattes av reguleringsplan, jf. plan- og bygningsloven § 17- 2. Nevnte bestemmelser gir imidlertid, sammen med politiske føringer fra Stortinget og regjeringen, klare retningslinjer for planleggingen.

Departementets kompetanse i klagesaken er følgende:

1. Stadfeste reguleringsendringen med/uten endringer.
2. Oppheve reguleringsendringen. Reguleringsplanen av 30.08.2000 gjelder.
3. Oppheves reguleringsendringen og reguleringsplanen av 30.08.2000.

Miljøverndepartementet finner ikke grunnlag for å oppheve gjeldende reguleringsplan for Batteritomta/Østre og Vestre Kvartal, vedtatt den 30.08.2000. Det er ved vurderingen lagt særlig vekt på hensynet til forutberegnelighet, tidsaspektet, samt praktiske og økonomiske hensyn. Det vises for øvrig til at bestemmelsen i plan- og bygningsloven § 27-2 nr. 3 siste ledd, om departementets rett til å oppheve planer som strider mot nasjonale interesser, praktiseres svært strengt.

Klagene gjelder formelt reguleringsendring for Batteritomta/Vestre Kvartal av 22.03.2006. Klagesaken er spesiell, idet reguleringsendringen må vurderes i forhold til reguleringsplanen av 30.08.2000. Et avgjørende spørsmål er følgelig om reguleringsendringen, på bakgrunn av nasjonale strandsonehensyn, innebærer en materiell forbedring i forhold til reguleringsplanen av 30.08.2000.

Reguleringsendringen legger til rette for oppføring av et strandhotell som står på søyler over stranden. Reguleringsplanen av 30.08.2000 la til rette for utfylling i sjøen med en bebyggelse utformet i tråd med bebyggelsen på Fritzøe Brygge. Hva gjelder hotellets/bygningskroppens utforming/estetikk kan det etter Miljøverndepartementets mening vanskelig sies at den ene utformingen er å foretrekke fremfor den andre i lys av nasjonale strandsonehensyn. Miljøverndepartementet finner imidlertid at reguleringsendringen innebærer en forbedring i forhold til gjeldende plan når det gjelder økningen av offentlig areal avsatt til friområde og offentlig gangvei under selve bygningskroppen.

I forhold til planen fra 2000 åpner ikke reguleringsendringen for en økning i bygningens volum. Økningen av TU skyldes endringer av formålsgrenser og tomteareal og innebærer ingen vesensforskjell i bygningsmassens totale størrelse. Reguleringsendringen innebærer videre at bygningsmassen har fått lavere høyder mot øst og større høyder mot vest. I tillegg medfører reguleringsendringen visse endringer av byggegrensene/formålsgrensene. Flyttingen av byggegrenser innebærer at friområdet/strandarealet er redusert med fem meter mot vest, ved at området avsatt til offentlig trafikkområde er redusert til fem meter i bredden og forskjøvet fem meter inn på eksisterende friareal. Det samlede areal avsatt til friområde og offentlig gangareal har imidlertid økt.

Miljøverndepartementet finner at reguleringsendringen av 22.03.2006 i realiteten innebærer små materielle endringer i forhold til gjeldende reguleringsplan av 30.08.2000. Videre legger departementet til grunn at reguleringsendringen, samlet sett, innebærer en forbedring, ved en økning av areal avsatt til friområde/offentlig areal og ivaretagelse av strandareal under bygningskroppen.

Miljøverndepartementet fremhever at kommunens, fylkesmannens og departementets klagebehandling har gitt et bedre resultat. Som følge av klagebehandlingen har det funnet sted flere endringer/justeringer, og dagens reguleringsplan innebærer derfor en bedre ivaretagelse av nasjonale interesser knyttet til strandsonen.

Miljøverndepartementet forutsetter at det i byggesøknaden søkes om oppføring av et hotell utformet i tråd med de konkrete løsninger som er presentert i anledning denne klagebehandlingen. Dette innebærer som følger:

1. Antall søyler under vestfløyen reduseres til to frittstående søyler, i tillegg til den såkalte "øya".
2. Utformingen av den offentlige gangveien under hotellet bedres.
3. Det foretas ytterligere tiltak mot sandflytting for å bevare en naturlig form på stranden.
4. Hotellets utearealer mot stranden tilpasse ytterligere for å utvikle og bedre det offentlige rom.

Klageanførslene vedrørende reguleringsendringens materielle innhold har etter dette ikke ført frem.

Miljøverndepartementet finner ikke grunn til å gå nærmere inn på klagernes anførsler vedrørende prosessuelle forhold, da disse uansett ikke vil føre frem.

Vedtak

Miljøverndepartementet stadfester Larvik kommunes vedtak av 22.03.2006, men slik at området merket som "HB-2" på plankartet endres til "Herberge/Beverting og Offentlig gangareal".

Klagen har etter dette ikke ført frem. Klagesaken er dermed endelig avgjort.

Sakens dokumenter tilbakesendes.

En kopi av dette vedtaket er sendt partene direkte.

Med hilsen

Tom Hoel (e.f.)
ekspedisjonssjef

Jarle Jensen
Avdelingsdirektør

Kopi:

Larvik kommune, Postboks 295, 3251 Larvik

Fortidsminneforeningen, Vestfold avdeling, Farmannsveien 30, 3100 Tønsberg

Folkeaksjonen for bevaring av Batteritomta, v/Gry Nilsson, Vestveien 57, 3292 Stavern

Naturvernforbundet i Vestfold, Stavernveien 10, 3264 Larvik

Fritzøe Brygge Velforening, v/Yngve Anvik, Fritzøe Brygge 5F, 4264 Larvik

Treschow-Fritzøe AS, v/Tor Eika, Postboks 2053 Stubberød, 3255 Larvik

Folkebevegelsen for hotell på Batteritomta, v/Elisabeth Holm, Collin Archers gt. 4,
3263 Larvik