



SAKSBEHANDLER  
Elisabeth Nordling  
Bård Langvandslie

VÅR REF.  
22/04373-9

DERES REF.  
22/03519-16

VÅR DATO  
22.02.2023

DERES DATO

postmottak@ra.no  
www.riksantikvaren.no

70 grader N Arkitektur AS  
Postboks 1247  
9262 Tromsø

v/ Gisle Løkken

## **Verdensteatret kino - Storgata 93 b - 200/1548, Tromsø. Avgjørelse av klage om avslag på oppføring av nytt bygg i Havnegata 4.**

Vi viser til Troms og Finnmark fylkeskommunes oversendelse av klagen deres, datert 14. november 2022. Klagen gjelder avslag på søknad om dispensasjon fra vedtak om fredning av Verdensteatret kino i Tromsø, for oppføring av leilighetsbygg på tilgrensende eiendom 22/4075.

Verdensteatret eies av Tromsø kommune. Total Prosjekt AS eier Havnegata 4 og prosjektet. Klagen er innsendt av 70°N arkitektur as, på vegne av prosjekteier, i brev datert 21. september 2022.

Klagen er fremsatt innen klagefristen og blir behandlet.

### **Juridisk status for eiendommen og forvaltningsmyndighet**

Verdensteatret ble fredet etter kulturminneloven § 15 i vedtak datert 20. desember 1994.

Forvaltningsmyndigheten er Troms og Finnmark fylkeskommune. Dette følger av forskrift om fastsetting av myndighet mv. etter kulturminneloven § 3 (4).

### **Befaring**

Vi befarte eiendommen sammen med dere 12. desember 2022. På befaringen deltok Gisle Løkken fra 70°N arkitektur as, Tom-Kristian Eines fra Total Prosjekt AS og Frode Gustavsens fra Tromsø kommunes byggeforvaltning. Fra Troms og Finnmark fylkeskommune deltok Cecilia Sundberg og Randi Ødegård, og fra Riksantikvaren Bård Langvandslie og Elisabeth Nordling.

## **Bakgrunn for saken**

Total Prosjekt AS ønsker å realisere et mindre leilighetsbygg i Havnegata 4. Eiendommen ligger sør for Verdensteatret.

Etter anmodning fra Troms og Finnmark fylkeskommune, søkte 70°N arkitektur as om dispensasjon for gjennomføring av prosjektet 21. september 2022. Søknaden ble avslått i vedtak datert 14. oktober 2022. Fylkeskommunen begrunnet avslaget med at et nytt bygg så tett opp mot Verdensteatret vil kunne skade bygningen, blant annet ved å øke allerede eksisterende utfordringer med fukt og smuss. Den vil i tillegg føre til at det blir umulig å inspisere og vedlikeholde sørveggen fra utsiden.

Fylkeskommunen mente at det nye bygget bør plasseres med en avstand til Verdensteatret på 2 til 2,5 meter.

Dere mener fylkeskommunen ikke har hjemmel til å kreve avstand mellom bygningene, og klaget på vedtaket.

**Riksantikvaren har vurdert alle sider av saken og kommet til at Troms og Finnmark fylkeskommune ikke har hjemmel i kulturminneloven til å kreve avstand mellom bygningene. Klagen tas til følge.**

**For ordens skyld presiserer vi at det må søkes om dispensasjon for alle tiltak som krever at det må gjøres fysiske inngrep i Verdensteatret.**

## **Innholdet i klagen**

Dere viser til at kulturminneloven § 15 ikke gir hjemmel til å kreve avstand mellom den fredete bygningen og nybygg på nabotomt, og at det heller ikke står noe om avstand i fredningsvedtaket. Etter ordlyden, kan departementet fastsette bestemmelser i fredningsvedtaket som forbyr eller på andre måter regulerer alle typer tiltak som er regnet til å motvirke formålet med fredningen. Fredningsvedtaket inneholder ikke bestemmelser om avstand. Dere viser til at det heller ikke er noen generell bestemmelse om avstand i lovens § 19, men et *kan*, som er knyttet til en skjønnsmessig vurdering.

På dette grunnlag mener dere at Troms og Finnmark fylkeskommune ikke har hjemmel i kulturminneloven til å kreve at det søkes om dispensasjon for tiltak som ikke er i fysisk berøring med Verdensteatret, eller til å kreve at det skal være avstand mellom bygningene.

### **Fylkeskommunens vurdering av klagen**

Fylkeskommunen vurderer at en ny bygning som er plassert opp mot kinoens fasade vil medføre at nullpunktet for deler av Verdensteatrets vegg vil forskyves, og at de bygningsfysiske forholdene på bygningen dermed endres. Med bakgrunn i de fuktrelaterte problemene i kinosalen på 1970 og -80-tallet, mener fylkeskommunen at det er viktig at hele veggen fremdeles er tilgjengelig for inspeksjon og vedlikehold. Videre anføres det at en sammenbinding vil medføre risiko for at mer snø, is og vann samles opp på taket, noe som er risikabelt i et klima under endring, med økt sannsynlighet for mer nedbør og fuktighet.

Fylkeskommunen vurderer tiltaket som et vesentlig inngrep, og mener det bør letes etter alternative løsninger for å bebygge eiendommen.

### **Klagers kommentarer til fylkeskommunens saksfremstilling**

Dere mener at fylkeskommunens i sin fremstilling av saken ikke har gjengitt de tekniske utfordringene og planlagte løsningene korrekt. Dere viser til at dere i forbindelse med prosjektet har diskutert ulike permanente, og antikvarisk forsvarlige løsninger for utvendig isolering, med byggforvaltningen i Tromsø kommune. Dere mener derfor at tiltaket i Havnegata 4 vil være et viktig bidrag til en permanent sikring av det fredete bygget, slik at behovet for fremtidig inspeksjon i praksis elimineres.

Avslutningsvis viser dere til at departementet ifølge ordlyden i kulturminneloven § 15, *kan forby* et tiltak som *motvirker formålet med fredningen*. Etter deres skjønn, vil ikke tiltaket redusere den arkitektoniske eller historiske verdien av Verdensteatret, men tvert imot kunne bidra til en permanent teknisk oppgradering av bygget.

### **Riksantikvarens vurdering**

Riksantikvaren skal prøve om Troms og Finnmark fylkeskommunes vedtak er basert på riktig bruk av kulturminneloven og om saksbehandlingen er korrekt. Riksantikvaren kan prøve alle sider av saken, herunder forhold som ikke er tatt opp tidligere, samt fylkeskommunens skjønnsutøvelse.

Dersom det foreligger saksbehandlingsfeil, er vedtaket likevel gyldig når det er grunn til å regne med at feilen ikke kan ha virket inn på vedtakets innhold, jf. forvaltningsloven § 41.

Slik vi oppfatter denne saken, skal Riksantikvaren prøve om fylkeskommunen har tolket kulturminneloven riktig, slik at den gir hjemmel til å kreve avstand mellom bygningene.

Verdensteatret kino er fredet etter kulturminneloven § 15. Området rundt bygningen er ikke fredet, hverken etter kulturminneloven §§ 15 eller 19.

Fredningen omfatter hele kinokompleksets eksteriør med hovedkonstruksjoner, takflater og gesimser. Bygningens fasade mot Storgata med alle detaljer som vinduer, dører, originalarmatur, materialbruk og overflate er spesielt nevnt i omfangsbeskrivelsen. Videre omfattes interiørene i kinosalen og foajeen med alt løst og fast inventar, inklusive Sverre Macks veggmalier fra 1921.

Kulturminneloven § 15 inneholder både en generell atferdsnorm, og en hjemmel til å fastsette egne bestemmelser som er spesielt tilpasset fredningsobjektet. Hvis ikke noe annet kommer frem av fredningsvedtaket, må det søkes om dispensasjon etter kulturminneloven § 15a for alle tiltak som går lenger enn vanlig vedlikehold. Bestemmelsen gjelder tiltak på selve Verdensteatret kino, og gir ikke hjemmel for å kreve avstand mellom Verdensteatret og tilgrensende nybygg.

Da området rundt Verdensteatret ikke er fredet, er det ikke hjemmel i kulturminneloven til å kreve avstand mellom bygningene.

Selv om det ikke er hjemmel i kulturminneloven til å kreve *avstand* mellom de to bygningene, vil eventuelle fysiske sammenføyning av nybygget og den fredete bygningen, for eksempel feste av beslag mellom de to bygningskroppene, kreve dispensasjon fra fredningen.

### **Avsluttende bemerkninger**

Selv om Riksantikvaren ikke har myndighet i saker etter plan- og bygningsloven, bemerker vi at direktoratet deler Troms og Finnmark fylkeskommunes bekymring knyttet til hvorvidt den omsøkte bygningens plassering vil kunne føre til at de bygningsfysiske forholdene for Verdensteatret endres på en uheldig måte. Med grunnlag i den tidligere fuktproblematikken i kinosalen vil det også kunne være beklagelig at veggen ikke er permanent tilgjengelig for utbedring eller vedlikehold fra utsiden når det blir behov for det.

Fylkeskommunen etterlyste i brev datert 2. februar 2022, detaljert dokumentasjon for hele prosjektet, fundamentering og detaljerte tegninger for sammenføyning av de to bygningene og hvordan Verdensteatret ivaretas. De ønsket å se innfestinger, avslutning med beslag og hvordan det nye bygget tenkes avsluttet i vest og øst mot Verdensteatrets sørfasade. For å sikre at det gis

igangsettingstillatelse på rett grunnlag, mener fylkeskommunen at det må søkes for hele prosjektet samtidig. Riksantikvaren er enig i denne vurderingen.

Fylkeskommunen presiserte også at de ikke kan godkjenne løsning for fundamenter fristilt for løsning for resterende bygnings møte med Verdensteatret og at tiltakshaver, dersom det skal bygges på tomten, må finne en teknisk akseptabel løsning som sikrer Verdensteatrets kulturminneverdier og som ikke medfører skader eller økt fare for at slike kan oppstå.

Verdensteatret er delvis i dårlig stand, og trenger omfattende vedlikeholdsarbeid.

Riksantikvaren forventer at kommunen, på samme måte som andre eiere av fredete bygninger, følger opp sitt ansvar for istandsetting og vedlikehold av fredete kulturminner.

I forbindelse med søknaden om ny rammetillatelse, forventer direktoratet også at kommunen opprettholder kravet i den tidligere rammetillatelsen punkt 6c:

*Byggeteknisk løsning for overgang/skille mellom Verdensteatret og nytt bygg må godkjennes av kulturminnemyndighet. Det skal kunne dokumenteres at omsøkte tiltak ikke vil påvirke fredet bygg med tanke på bl.a. setningsskader eller fukt.*

I møte med utbygger, Tromsø kommune – som eier bygningen – og fylkeskommunen i etterkant av befaringen, ble det opplyst at det er ønskelig å se nærmere på mulighetene for å inkorporere oppgradering og vedlikehold av Verdensteatret i byggeprosjektet. Kommunen og utbygger er i dialog om hvordan dette kan gjennomføres på en god måte. Da byggeprosjektet ikke er ferdig prosjektert, mener både utbygger og kommunen at det vil være mulig å finne omforente løsninger som ivaretar Verdensteatret. Direktoratet anser dette for å være positivt, og forutsetter at fylkeskommunen deltar i den videre dialogen.

## **Konklusjon**

Riksantikvaren har vurdert alle sider av saken og kommet til at Troms og Finnmark fylkeskommune ikke har hjemmel i kulturminneloven til å kreve avstand mellom bygningene. Klagen tas til følge.

Vi presiserer at dere må søke om dispensasjon for alle tiltak som kommer i fysisk berøring med Verdensteatret.

Avgjørelsen er endelig og kan ikke klages på, jf. forvaltningsloven § 28.

**Dere kan kreve dekning av nødvendige kostnader**

Klagen deres har ført frem. Dersom dere har hatt vesentlige og nødvendige økonomiske kostnader til å fremme klagen, for eksempel til advokat, skal disse dekkes helt eller delvis av Riksantikvaren. Vi viser til forvaltningsloven § 36.

Nødvendige kostnader må dokumenteres med kopier av fakturaer. Vi understreker at det også må dokumenteres at kostnadene har vært vesentlige og nødvendige for å fremme klagen.

Vennlig hilsen

Anne-Judith Munthe-Kaas

avdelingsdirektør

leder Juridisk seksjon

Elisabeth Nordling

Seniorrådgiver

**Brevet er elektronisk godkjent uten underskrift**

Kopi til: Tromsø kommune, Rådhuset, Postboks 6900, 9299 TROMSØ/ Troms og Finnmark fylkeskommune - Romssa ja Finnmarkku fylkkagjelda, Postboks 701 Fylkeshuset, 9800 VADSØ