

SAKSFRAMLEGG

Saksnr	Utvalg	Møtedato
	Planutvalget - Ørland kommune	

DISPENSASJON FRA VERNEFORMÅLET I REGULERINGSPLAN FOR TILTAK PÅ STRANDSITTERSTUE - 5015/74/233 - SJØGATA 5

Rådmannens innstilling

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 19-2 avslår Ørland kommune ved planutvalget søknad om dispensasjon fra verneformålet i reguleringsplan på eiendommen gnr. 74 bnr. 233 i Sjøgata 5.

Begrunnelse: Villkårene for å kunne gi dispensasjon etter plan- og bygningsloven § 19-2 er ikke oppfylt.

Sakens bakgrunn og innhold

Søknad om dispensasjon fra verneformålet i reguleringsplanen for Uthaug sentrum, planID 1621199201, for rehabilitering av eldre strandsitterstue på gnr. 74 bnr. 233 i Sjøgata 5 ble behandlet i planutvalget 17.10.2018. Det ble foretatt befaring på eiendommen, med ansvarlig søker og tiltakshaver til stede. Det ble lagt frem og drøftet nye løsninger for tiltaket, og under behandlingen ble det foreslått og vedtatt at søknaden, med reviderte fasade- og snittegninger, skulle utsettes til neste møte.

Søknaden er mottatt av kommunen den 16.04.2018, og supplerende opplysninger ble mottatt den 21.06.2018. Kommunen har i tillegg mottatt kommentar til fylkets høringsuttalelse fra ansvarlig søker den 26.09.2018, samt brev med oppklaring av mulige misforståelser den 03.10.2018. Reviderte tegninger, samt en redegjørelse for endringene fra opprinnelig søknad, er mottatt av kommunen den 25.10.2018.

Bygningen ligger innenfor spesialområde antikvarisk område i gjeldende reguleringsplan for Uthaug sentrum. Formålet med spesialområdet er å bevare bestående bygninger og bygningsmiljøer av antikvarisk, historisk og kulturell verdi, og innebærer således et rivningsforbud for den aktuelle bebyggelsen. Det omfattes også av hensynssone kulturmiljø i Kommuneplanens arealdel 2014-2026. Sonen viser det historisk verdifulle kulturmiljøet knyttet til Uthaug historie som fiskevær, der hensynet til kulturminneverdier skal vektlegges ved tiltak.

Det er søkt dispensasjon fra planformålet i reguleringsplanen for å få godkjent nye tiltak, og å få etter-godkjent ulovlig igangsatte tiltak på bygningen som ble utført i 2015. Bygningen hadde da blitt løftet, deler av første etasje var revet (bindingsverksdelen), den originale natursteinsmuren og begge pipene var fjernet, og likeledes deler av kledningen. De nederste

tømmerstokkene på laftekassen var fjernet og erstattet med bindingsverk. Huset ble rettet opp, og det ble etablert ny grunnmur/ringmur med innvendig betongplate/støpt gulv.

Kommunen sendte stopppordre den 05.06.2015. Tiltakene ble omsøkt den 15.06.2015 og senere godkjent av kommunen i delegert vedtak av 28.01.2016 (sak 85/16). Fylkesutvalget i Sør-Trøndelag fylkeskommune vedtok i møte 05.04.2016 å påklage vedtaket, men kommunen tok ikke klagen til følge, og saken gikk til Fylkesmannen for klagebehandling.

Fylkesmannen påpekte i klagebehandlingen datert 11.10.2016 at «endringer av eldre opprinnelige bygningsdeler er i strid med verneformålet i planen», og at «deler av det omsøkte er derfor avhengig av dispensasjon fra reguleringsplanen». Fylkesmannen opphevet kommunens vedtak, og anmodet om at det ved ny søknad må fremgå:

- Hva som søkes endret av opprinnelige bygningsdeler og som er avhengig av dispensasjon
- Hva som er endringer av bygningsdeler fra 1970/1980-tallet og som ikke trenger dispensasjon fra verneformålet i reguleringsplanen.

Det er i den forbindelse søkt om dispensasjon fra verneformålet for ny grunnmur og støpt plate, samt utvendig isolasjon. Det er i søknaden argumentert for at det ikke er behov for å søke dispensasjon for ny kledning, vinduer, taktekking og pipe, men det er gitt beskrivelse for utførelsen av disse tiltakene.

Det er søkt dispensasjon for å få beholde ringmur og støpt betongplate. Det er beskrevet at muren vil utvendig bli pusset slik at den visuelt ikke vil skille seg fra den opprinnelige, pussa røysmuren av naturstein. Søknaden begrunnes med at støpt plate og grunn fundamentering er en langt bedre teknisk løsning enn den opprinnelige røysmuren, og at det vil hindre angrep fra mus og andre skadedyr. Det er også anført at det vil gi bedre isolasjon av gulvet i første etasje, og at det vil bidra til at huset får lengre levetid. Det er videre vist til et vedtak fra 2012, der fylkeskommunen godkjente ringmur og støpt plate under den fredete låven på Lade gård i Trondheim, og anfører at dette er et forhold som taler for at ny grunnmur/fundamentering må kunne tillates på en bygning som «bare har generell vernestatus» etter plan- og bygningsloven.

Løsningen som ble lagt fram under planutvalgsmøtet den 17.10.2018 går ut på at isolasjonsplatene på ringmuren fjernes og at ringmuren reduseres noe, slik at panelet kan føres ned på utsiden av ferdig pusset mur. Det vil da ikke lenger være behov for vassbord i nedkant av kledningen. I følgebrev datert 25.10.2018 presiseres det at tiltakshaver primært ønsker den opprinnelige løsningen, med pussa isolasjonsplater og vassbord.

Det søkes også dispensasjon for å isolere huset slik at det tilfredsstiller kravene i teknisk forskrift. Tømmerkassen er bygd opp av 5`` tømmer, og tiltaket består i å isolere med 50-70 mm mineralull utvendig, i tillegg til innvendig isolasjon. Det er nærmere beskrevet at det skal lektes ut 50 mm, og utenpå isolasjon/utlekting vil det monteres 9 mm GU-plate. Videre blir det 23 mm skråskårne spikerslag og tømmermannspanel eller liggende kledning. Dette gjør, ifølge søknaden, at avstanden mellom ytterkant tømmer og bakkant underligger blir 82 mm, noe som tilsvarer at fasadelivet flyttes ca. 40 mm lenger ut enn det er fra før. Det anføres at det vil bli en knapt synlig endring, og en langt bedre teknisk og energimessig løsning. Det argumenteres med at fordelene med dette er langt større enn eventuelle ulemper.

Strandsitterstuene som står på rekke langs Sjøgata har omtrent samme hovedform, og de fleste husene består av en tømmerkasse med påbygd skjå i bindingsverk. Dette gjelder også huset i Sjøgata 5. Det er i Sefrak-registeret og i Norges Bebyggelse (1957) oppgitt at boligen er oppført ca. 1850. I Sefrak er det også en tilleggsopplysning om at tidligere eiere skal ha funnet et stykke tre med påskriften «Thams og Co», hvilket kunne indikere at bygningen kom som «ferdighus» fra Orkanger.

Fylkeskommunen har tidligere (2015) kommentert at byggeåret skulle tilsi at saken kan behandles etter kulturminneloven § 25 (meldeplikt ved søknad om riving eller vesentlig endring av bygning oppført før 1850). Dette er i herværende søknad om dispensasjon forsøkt tilbakevist. Det er muntlig meddelt fra ansatte på Uthaugsgården (væreiergården) at Sjøgata 1, 3 og 5 er bygd senere enn de øvrige husene i rekka, og at disse tre husene er ferdighus fra Thams på Orkanger. Påstanden underbygges ved å vise til to eldre fotografier av Sjøgata, der det eldste fotoet viser bebyggelsen uten Sjøgata 1, 3 og 5 og det andre viser husrekka med de tre siste husene i Sjøgata. Det anføres at det er sannsynlig at Sjøgata 5 ble reist en gang på 1890-tallet.

Saken er, i henhold til bestemmelsene til reguleringsplan og kommuneplan, sendt på høring til Trøndelag fylkeskommune.

Trøndelag fylkeskommune viser, i brev datert 30.08.2018, til Fylkesmannens klagebehandling og til fylkeskommunens tidligere uttalelser, samt Fylkesutvalgets vedtak i sak 85/16 den 05.04.2016.

Fylkeskommunen viser til tidligere uttalelser når det gjelder isolasjon. I følge fylkeskommunen isolerer tømmerkassa tilstrekkelig, og bindingsverksdelen av huset kan etterisoleres uten at det endrer fasadeuttrykket, ved at isolasjon plasseres i veggen (mellom innerpanel og ytterpanel). Fylkeskommunen kan ikke se at det foreligger særlige grunner eller nye momenter i saken for å dispensere fra planbestemmelsene til omsøkte tiltak som omfatter grunnmur, økt høyde, kledning og tømmervegg.

Det er også gitt kommentarer til de øvrige tiltakene, og fylkeskommunen påpeker at oppgradering av tekniske løsninger på bygninger som omfattes av vern skal underordne seg de gjeldende antikvariske prinsipper.

Fylkeskommunen oppfatter omsøkte tiltak som en oppgradering av eksisterende konstruksjon, og mener det mangler en tilstrekkelig teknisk og antikvarisk begrunnelse for at dispensasjon kan gis. De påpeker at den originale natursteinmuren fra 1800-tallet er fjernet i strid med vernebestemmelsene, og mener at det ikke foreligger samfunnsrelevante grunner for å tillate den nye grunnmuren med støpt såle. Deres faglige råd er å fjerne mur og plate/såle og å tilbakeføre terreng til opprinnelig nivå, reetablere og rette opp natursteinmuren og samtidig senke murens høyde til opprinnelig kotehøyde. Fylkeskommunen vil vurdere påklaging dersom de beskrevne bygningsdelene ikke tilbakeføres, og dokumentasjon på endringer etterspurt i uttalelsen ikke er avklart.

Reviderte fasade- og snittegninger, samt følgebrev fra ansvarlig søker, er forelagt fylkeskommunen til uttalelse. Fylkeskommunen skriver i e-post 29.10.2018 at de ikke ser at det er kommet nye momenter i saken, og presiserer at det ikke er teknisk forskrift som styrer tiltak på eksisterende bygninger, men plan- og bygningsloven. Å følge teknisk forskrift vil medføre tap av kulturhistoriefortellende elementer, og er derfor et argument for ikke å

dispensere fra verneformålet. Fylkeskommunen påpeker også feil i faktagrunnlaget i saken, og viser til et vedlagt foto som viser ikke råteskadde gulvåser liggende på den kalkmurte natursteinsmuren mot intakt syllstokk i tømmerkassen. Fylkeskommunen mener fortsatt at omsøkte tiltak kamuflerer en oppgradering (og forsøker å relativere ulovligheten) som ikke er nødvendig for å få tatt i bruk det historiske huset til bolig.

Naboer og gjenboere er varslet på lovbestemt måte, og det er ikke innkommet merknader.

Ulovlige byggetiltak kan søkes og godkjennes av kommunen i ettertid. Dersom søknaden avslås, må tiltaket tilbakeføres. Saken skal behandles som om tiltaket ikke er utført, og samtidig må det ulovlige tiltaket vurderes i forhold til preventiv virkning og bidra til generell opprettholdelse av respekt for lovverket.

Byggesøknaden blir behandlet administrativt etter eventuelt positivt vedtak i søknad om dispensasjon. Nærmere detaljer om utførelse av de enkelte tiltakene vil da bli avklart.

Administrasjonens vurdering

Rådmannen vil innledningsvis bemerke at kulturminneloven § 25 angående meldeplikt for bygninger eldre enn 1850 ikke er vesentlig i denne saken. Bygningen er regulert til bevaring, og omfattes i tillegg av hensynssone kulturmiljø i kommuneplanen. Dispensasjonsspørsmålet retter seg mot vernet i reguleringsplanen.

I reguleringsplanens bestemmelse § 12 er det i pkt. 1.3 nærmere angitt regler om at alle større og mindre tiltak, fra planer om riving, påbygging, tilbygging, ombygging, omfattende reparasjoner og oppussing, skal godkjennes av bygningsrådet. Det samme gjelder utvendig materialbruk, utforming av dører og vinduer, taktekking og farger. Det er utover det lite føringer i reguleringsbestemmelsene, annet enn at det skal innhentes uttalelse fra antikvariske myndigheter før vedtak treffes. Det er derfor formålet bevaring som legges til grunn i saken, jf. fylkesmannens tidligere avgjørelser.

I reguleringsplanen er området regulert til spesialområde med underformål «antikvarisk område». Sjøgata har vært regulert til antikvarisk område siden reguleringsplanen ble vedtatt første gang i 1970, og siden revidert i 1992. Det følger av rundskriv fra Miljøverndepartementet fra 1983 (T-1983-21) at det primære formålet med spesialområde antikvarisk område ikke er å bygge nytt, men å bevare bestående bygninger eller bygningsmiljøer. Regulering av bevaringsverdig område innebærer således rivningsforbud for den aktuelle bebyggelsen.

Det er søkt dispensasjon for to av til sammen flere tiltak som skal gjøres for å få boligen i brukbar stand igjen. Det er uvanlig, og upraktisk, å behandle tiltakene som separate deler, all den tid alle tiltakene knytter seg til samme bygg og samme formål. Søker argumenterer med at øvrige tiltak på bygningen ikke betinger dispensasjon, noe rådmannen ikke er enig i, ut fra den tolkning fylkesmannen har bedt kommunen om å legge til grunn. Det er derfor valgt å behandle istandsetting/rehabilitering av bygningen som ett tiltak, der enkelte deler forutsetter dispensasjon fra verneformålet. Dispensasjonsspørsmålet gjelder for de tiltakene der originale bygningsdeler fjernes/endres.

Det fremgår av plan- og bygningsloven § 19-2 at dispensasjon ikke kan gis dersom hensynet bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn

ulempene etter en samlet vurdering. Det bemerkes at vilkårene i § 19-2 andre ledd er kumulative, hvilket innebærer at dispensasjon kun kan gis dersom begge vilkårene i bestemmelsen er oppfylt.

Nærmere beskrivelse av tiltakets ulike deler

Det er i søknaden forklart at huset opprinnelig sto på en svært grunt fundamentert røysmur. Tidligere eiere støpte, trolig på 50-tallet, ei trappehelle i betong ved inngangen mot Sjøgata, og en utvendig betongforsterkning av røysmuren langs store deler av huset. Under befaring med fylkeskommunen og kommunen fikk tiltakshaver muntlig tillatelse til å fjerne denne betongen. Ved fjerning av betongen, løsnet store deler av røysmuren. Tiltakshaver angir at plate med grunn fundamentering da ble støpt for å hindre at huset kollapset.

Det søkes dispensasjon for å få beholde betongplata og ringmuren. Muren vil bli pusset, slik at den ligner den opprinnelige pussa røysmuren av naturstein. Det argumenteres med at løsningen er bedre rent teknisk, med tanke på fuktsikring og isolasjon av gulv i 1. etasje, og at det vil hindre angrep fra mus og andre skadedyr. Det argumenteres også for at tiltaket vil forlenge husets levetid.

Rådmannen tilføyer her at bygningen ble hevet 8 cm på den ene siden og 31 cm på den andre siden, da ny grunnmur ble etablert. Dette er ikke nevnt i ny søknad, men er nevnt i forrige søknadsrunde.

Den nye ringmuren med støpt krone er prosjektert med tanke på at huset skal isoleres. Av den grunn stikker muren ca. 100 mm utenfor bygningskonstruksjonen. I tillegg kommer isolasjonsplater med ytterligere 50 mm, som i tillegg skal pusses slik at muren framstår som en eldre, pussa mur. Å beholde muren forutsetter med andre ord at det også gis tillatelse til isolasjon av veggene.

Det oppgis i søknaden at tiltakshaver ønsker å isolere både utvendig og innvendig. Det er nærmere beskrevet hvordan dette skal gjøres, og at det vil resultere i at vegglivet flyttes ca. 42 mm lenger ut enn tilfellet er i dag. Det anføres å være en minimal fasadeendring som knapt vil være synlig, og at det er en langt bedre teknisk og energimessig løsning. Søker mener det dermed vil utgjøre langt større fordeler enn eventuelle ulemper.

Selv med isolerte vegger, som omsøkt, vil muren stikke utenfor vegglivet. Det er derfor behov for vassbord over muren, som avslutning på kledninga. Dette er en løsning som benyttes der grunnmuren stikker utenfor vegglivet, for å skjule spranget mellom veggliv og grunnmur og for å lede bort regnvann. Det er samtidig anført at kledning og vassbord vil bli trukket noe ned på muren, slik at svært lite av den pussa muren vil være synlig. Rådmannen kan ikke se hvordan dette vil være mulig, med mindre deler av muren fjernes for å få spranget nærmere jordbandet.

Løsningen med vassbord vil, ifølge ansvarlig søker, framstå som svært tidstypisk. Vassbord er en vanlig løsning på eldre bygninger, men det er ikke typisk for husene i Sjøgata, noe også fylkeskommunen påpeker i sin uttalelse. Kledninga på stuene i Sjøgata går gjerne i flukt med muren, og det er ikke dokumentert at huset i Sjøgata 5 har hatt vassbord. Husene i Sjøgata er i det hele tatt enkelt utformet, og det blir feil å tillegge elementer som historisk sett aldri har vært på disse husene. Hvordan 1800-tallskledning ble avsluttet på trehusbebyggelsen på Møllenberg i Trondheim slik ansvarlig søker anfører, er ikke relevant i denne saken. Vassbord er snarere en teknisk løsning på et behov skapt av den ulovlig oppførte muren.

Kledning

Da tiltaket ble utført i 2015, ble kledningen kappet på tvers langs ytterveggene. Kledninga på fasader mot øst, vest og sør er for det meste av nyere dato, mens tømmermannskledninga på nordveggen (fasaden som vender mot Sjøgata) er eldre og mest sannsynlig original. De nederste, liggende bordene er fjernet, mens den stående kledninga fremdeles er i behold.

Det anføres i søknaden at det ikke er nødvendig å søke om dispensasjon for kledninga. I henhold til fylkesmannens avgjørelse er fjerning/endring av originale bygningsdeler i strid med verneformålet, og det vil derfor betinge dispensasjon. Det er oppgitt at kledning, listverk og omramminger vil bli brukt om igjen i den grad det er mulig, og at nye komponenter vil bli produsert med samme profiler som de opprinnelige. Ny kledning blir høvlet, med identiske dimensjoner og profiler som den eldste kledninga.

Rådmannen mener det er viktig at den gamle, originale kledninga bevares, for å beholde en viss autentisitet, og vil stille vilkår om at den eldste kledninga demonteres og monteres tilbake med varsomhet. I de tilfeller tilstanden på bordene tilsier at de ikke kan gjenbrukes, skal dette dokumenteres. På fasader mot øst og sør er rådmannen innstilt på å at ny tømmermannskledning blir høvlet og utformet med identiske dimensjoner og profiler som den eldste kledninga, som omsøkt. Det samme gjelder maling og farge, som i søknaden oppgis at skal overflatebehandles med linoljemaling i mørk oker, tilsvarende fargen som er fra før.

Piper

Da bygningen ble jekket opp i 2015, ble husets to piper revet. Den ene pipa var original i teglstein, mens den andre var fra etter krigen. Den originale pipa skal erstattes med en vanlig elementpipe som blir forblendet og pusset over tak, slik at den utad framstår som den gamle, originale pipetoppen. Den andre pipa blir ikke gjenoppført.

Det anføres at riving av den originale pipa ikke betinger dispensasjon, slik kommunen har bedt om, med henvisning til fylkesmannens anførsel om at riving må anses som en del av søknad om endring av originale bygningsdeler. Det er i brev med supplerende opplysninger tilhørende søknaden vist til et sitat fra fylkesmannens avgjørelse fra 2016. En vesentlig setning er imidlertid utelatt fra sitatet: «Klager [Fylkeskommunen] mener også at det ikke er gitt tillatelse til riving av eksisterende grunnmur, tak, vegger, etc., og at riving krever søknad jf. § 20-1 første ledd bokstav e.» Deretter følger fylkesmannens anførsel om at riving må anses som en del av søknaden.

Rådmannen vil presisere at det ikke er krav om egen søknad om riving av bygningsdelene. Det er imidlertid krav om at det redegjøres for hvilke originale bygningsdeler som berøres, og at det i den forbindelse søkes dispensasjon fra verneformålet. For øvrig ble pipene revet da huset skulle jekkes opp i forbindelse med det ulovlige tiltaket, og ikke i forbindelse med en «reparasjon av en bygningsdel som ikke lenger kunne brukes», slik det er anført i søknadens supplerende opplysninger. Fjerning av originale bygningsdeler betinger dispensasjon, i likhet med de øvrige tiltakene. Likeledes gjelder for de nederste tømmerstokkene på huset, som ble fjernet på grunn av råte, og erstattet med trykkimpregnerte materialer og moderne bindingsverk. Denne løsningen oppgis å være den ønskelige fra tiltakshavers side, men det er likevel valgt å felle inn ny svillstokk og tømmer i det omsøkte tiltaket.

Rådmannen har vurdert disse tiltakene som dispensasjon, og det vurderes som akseptabelt at den originale pipetoppen gjenskapes, slik at den fremstår som den gamle, originale pipa. Utskifting av råtebefengt tømmer med tilsvarende nytt tømmer vurderes å være i tråd med verneformålet og antikvariske prinsipper. Rådmannen er derfor innstilt på å gi dispensasjon for pipe og de nederste delene av tømmerveggene.

Tekking og takkonstruksjon

Opprinnelig hadde husene i Sjøgata torvtak, men i dag er det kun et uthus som har torvtak. Det er i søknaden oppgitt at Sjøgata 5 har eternittplater som utseendemessig ligner skifer, og det er nå søkt om å legge skifertak. Kommunen har tidligere signalisert at både torv og skifer kan aksepteres. Rådmannen er derfor innstilt på å gi dispensasjon for tekking av skifer.

Når det gjelder takkonstruksjon, er det i søknaden beskrevet at huset planlegges i tråd med teknisk forskrift, og at taket derfor blir bygd opp som et luftet og isolert sperretak, der sperrene er lagt i to lag slik at bare det øverste laget krager ut over kledning og husets veggliv, og at sperrender formskjæres i tråd med dagens utførelse. Takkonstruksjonen er vist i vedlegg nr. 9 med detaljsnitt.

Ut fra detaljsnittet og beskrivelsen å dømme, vil nytt tak komme til å bygge noe i høyden. Det fremgår samtidig at prosjektet medfører at den originale takkonstruksjonen skal fjernes og erstattes med nytt tak. Det innebærer at det også her betinger dispensasjon fra verneformålet, på grunn av at originale bygningsdeler fjernes. Det mangler imidlertid en tilstrekkelig antikvarisk begrunnelse for at det kan gis dispensasjon for utskifting av taket. Dersom takkonstruksjonen påviselig er skadet eller ikke tilfredsstiller krav til isolasjon og last, bør det i all hovedsak søkes å reparere skadde deler og å forsterke taket. Taket kan etterisoleres ved at mellomrommet i eksisterende tak fylles med isolasjon, jf. fylkeskommunens tidligere uttalelser. Rådmannen innstiller dermed på avslag når det gjelder ny takkonstruksjon, og oppfordrer søker til å komme tilbake med en løsning som bedre ivaretar de antikvariske verdiene ved bygget.

Vinduer

Det er i dispensasjonssøknaden oppgitt at vinduer skal tilbakeføres til dokumentert utførelse basert på et foto tatt under krigen. Opprinnelig var det hovedsakelig tofags smårutete vinduer på huset (barokkvinduer), men det er nå ønske om å tilbakeføre til tofags krysspostvinduer. Ettersom det er snakk om tilbakeføring, mener søker at det ikke er nødvendig med dispensasjon.

Fylkeskommunen påpeker at det ikke foreligger dokumentasjon på hvordan vinduene til høyre på fasaden mot sjøen har sett ut, ei heller vinduene i andre etasje. Dersom det ikke kan dokumenteres noe annet, mener fylkeskommunen at vindustypen fra da tiltaket ble igangsatt skal opprettholdes.

I prinsippet kan det gis tillatelse til tilbakeføring til tidligere dokumentert utførelse. I Norges Bebyggelse (1957, s. 1090) finner vi bilde av huset, slik det fremsto på 1950-tallet.



Bildet viser at det er en blanding mellom nye krysspostvindu og smårutete vinduer. Vinduet i gavlenden er smårutete, og likeledes det lille vinduet ved siden av inngangsdøra. Det kan også nevnes at seks år etter at Sjøgata var blitt vernet i reguleringsplanen, ble det av daværende eier søkt om, og gitt tillatelse til, å skifte ut vinduene i 1. etasje på Sjøgata 5 til smårutete vinduer, tilsvarende de man finner på Sjøgata 1 og 11. I søknaden fra 1976 er det oppgitt at «vinduene i 2. etasje er riktig plassert og ikke trenger utskifting. De er videre smårutete.»

Rådmannen finner at det ikke er dokumentert utførelse for alle vinduene, og omsøkte vinduer vil derfor regnes som fasadeendring. Rådmannen mener det er viktig med tanke på det vernede strøkets særpreg og karakter at vinduene forblir tofags barokkvinduer, slik det historisk sett har vært både på Sjøgata 5 og i Sjøgata for øvrig. Det innstilles derfor på avslag når det gjelder endring av vinduer.

Om sikringstiltak

Omsøkte dispensasjon for grunnmur/fundament må vurderes opp mot verneformålet som om tiltaket ikke er utført. Samtidig kan man vanskelig se bort fra det faktum at den originale grunnmuren er fjernet og erstattet med en moderne ringmur. Det er i søknaden gjort rede for årsaken til at tiltaket ble utført uten nødvendig tillatelse fra kommunen. Det anføres at deler av den opprinnelige natursteinsmuren fulgte med da den påstøpte betongen skulle fjernes, og at huset sto uten fundamentering og i fare for å kollapse. Situasjonen beskrives som en nødsituasjon som krevde strakstiltak, og som i god tro ble utført av tiltakshaver.

Det er rådmannens vurdering at det fantes flere og langt mindre omfattende alternativer enn det tiltaket som ble utført. Et naturlig strakstiltak ville vært å etablere midlertidig bæring og understøttelser i bindingsverksdelen der den gamle muren eventuelt var rast ut. Rådmannen mener omfanget av utførte tiltak er så gjennomgripende at det ikke kan defineres som sikringstiltak eller strakstiltak. Slike tiltak er av Direktoratet for Byggkvalitet definert som umiddelbare minimumstiltak, som ikke er mer omfattende enn hva som strengt tatt er nødvendig for å hindre at det oppstår ytterligere fare for skade på byggverk. Slike tiltak vil altså ha en midlertidig karakter, i påvente av grundigere vurdering og planlegging av varige tiltak.

Tiltakshaver har avhendet bilder til kommunen, som viser hvordan den opprinnelige muren så ut etter at betongen var fjernet og før det ulovlige tiltaket ble utført. Bildene viser en solid steinmur under tømmerkassa, og bildet tatt innvendig viser at muren er minst en meter tykk da den også tjener formålet som kjeller. Muren under bindingsverksdelen derimot ser på langt nær så solid ut, og det er her steiner skal ha løsnet ved fjerning av betongen. Bildene ble tatt av tiltakshaver den 25.04.2015. Det tok likevel 5-6 uker før tiltakshaver oppfattet situasjonen som så kritisk at det raskt måtte gjøres tiltak, på tross av manglende godkjenning fra kommunen.

I brev fra ansvarlig søker med oppklaring av mulige misforståelser, datert 03.10.2018, er det forklart at tiltakshaver «reiste til Uthaug fredag morgen 5. juni 2015. Da var allerede lokale håndverkere ferdige med å støpe fundament og mure opp en Leca ringmur som ble isolert inn- og utvendig. I løpet av helga ble det også lagt bunnledninger og klargjort for støping av plate. (...) Deretter ble betongbil bestilt.»



Fylkeskommunen om tiltakets forhold til søknadsplikt

Fylkeskommunen har i e-post forklart at det ble foretatt tre møter og to befaringer i forkant av tiltaket som ble utført uten tillatelse i juni 2015. På befaring med kommunens saksbehandler og tiltakshaver ble grunnmuren drøftet i forhold til behov for reparasjon og vedlikehold, som ikke er søknadspliktig. Eier skal allerede da ha ytret ønske om å erstatte muren med en ny og å heve/rette bygningen. Han skal ha fått råd om å fjerne ikke kulturhistorisk relevant sementmørtel som medførte betydelig fare for frostsprengning, råteskade i svillstokk, kledning og gulvås. Arbeidet var ansett som en form for avdekking for å finne ut om opprinnelig mur er skadet gjennom frostsprengning i forbindelse med sementpåstøpet. Dette er av fylkeskommunen ansett som en antikvarisk riktig reparasjon av en slik mur på grunn av feil materialbruk i senere tid. Etter avdekking ville muren ha kommet på vedlikeholds nivå og kunne vedlikeholdes gjennom kalking. Det ble også anbefalt å ta ned terreng til opprinnelig nivå i forhold til muren og treverk. Ovennevnte råd anses å være reparasjon og vedlikehold, og dermed ikke søknadspliktig.

Fylkeskommunen påpeker at det hele tiden, og særlig på oppstartsmøtet/befaringen, sammen med saksbehandler til stede, ble tydelig påpekt hva som er vedlikehold og reparasjon og hva som er søknadspliktige arbeider. Fylkeskommunen hørte deretter ingenting fra eier, inntil de mottok bilder som viste at bygningen var løftet, pipene fjernet, reisverk med panel var revet i første etasje og ny grunnmur støpt. Kommunen vedtok da straks stoppordre, fordi dette er søknadspliktig. Byggesaksbehandler sendte mail til fylkeskommunen, etter at stoppordre var mottatt av tiltakshaver, der han påpekte at det var utført ytterligere tiltak som ikke var omforent med vilkår i stoppordren.

Øvrige momenter

Det er i søknaden, fylkeskommunens uttalelse og søkers kommentarer til sistnevnte vist til en tilsvarende sak på Lade gård i Trondheim, et anlegg som er fredet etter kulturminneloven. Der ble det i 2012 gitt dispensasjon for etablering av betongfundamenter og støpt plate under låven, der det i likhet med herværende sak var blitt påbegynt tiltak uten nødvendig tillatelse. Dette er likevel ikke en sammenlignbar sak, slik ansvarlig søker argumenterer for. Dispensasjon fra kulturminneloven er noe annet enn dispensasjon fra reguleringsplan og plan- og bygningsloven. I førstnevnte er det fylkeskommunen som er vedtaksmyndighet, mens i sistnevnte er kommunen rette myndighet. Hjemmelen for dispensasjon etter kulturminneloven er § 15a, der ordlyden er at det i særlige tilfeller kan gjøres unntak fra fredningsbestemmelser «for tiltak som ikke medfører vesentlige inngrep i det fredete kulturminnet». Det presiseres at et vedtak gjort av fylkeskommunen etter et annet lovverk og en annen hjemmel, på en helt annen type bygning og i det hele tatt på et annet grunnlag, ikke er sammenlignbart, og at det ikke kan tillegges stor vekt i denne saken.

Samlet vurdering

Søknaden omfatter relativt omfattende endringer på en vernet bygning, der vesentlige bygningsdeler allerede er fjernet og deler av tiltaket allerede utført, uten at nødvendig tillatelse er innhentet. Det søkes nå i etterkant om dispensasjon for å beholde grunnmur/fundament. Det anføres at tilbakeføring til natursteinsmur vil kreve at betongplata og fundamenteringa må fjernes, og at det knapt er mulig å få til uten å jekke opp huset, eller muligens demontere det. Rådmannen vil bemerke at bygningen ble jekket opp ved etablering av nåværende grunnmur i 2015, og det er vanskelig å se at det ikke skal være mulig en gang til. Tvert imot vil det være langt enklere å jekke opp huset på nytt, all den tid pipene er fjernet, hull til stålbjelker allerede er laget, og kledninga fra før skåret av.

Rådmannen vurderer det som problematisk at grunnmuren/fundamentet fremtvinger nødvendigheten av de øvrige tiltakene. Den nye ringmuren med støpt krone stikker, som tidligere nevnt, ca. 150 mm utenfor bygningskonstruksjonen, og er prosjektert med tanke på isolasjon. Grunnmuren danner premissene for resten av bygningen, og fremtvinger nødvendigheten av isolasjon, vassbord, m.m. Alt i alt vil de omsøkte tiltakene resultere i et nybygg, med rester av en tømmerkasse skjult inni veggene, i et bevaringsområde. Formålet med tiltakene synes i all hovedsak å knytte seg til behovet for oppgradering etter teknisk forskrift, og i svært liten grad med tanke på de antikvariske verdiene til bygningen, eller til hensynet til kulturmiljøet som bygningen er en del av. Det bør her påpekes at de tekniske kravene nedfelt i forskrift i all hovedsak retter seg mot nybygg, og ikke eldre bygninger.

Endringer og oppgraderinger bør skje på den eldre, vernede bygningens premisser, og ikke omvendt. Det er ikke bygningen eller vernet som skal vike for moderne og tekniske oppgraderinger. Det er nettopp det man ønsker å unngå når man regulerer et område til vern. Som tommelfingerregel skal man trå varsomt når man restaurerer et gammelt, vernet hus. De utførte tiltakene på Sjøgata 5 vitner om en grunnleggende mangel på respekt for vernet og de antikvariske verdiene knyttet til bygningen.

Vilkåret for å gi dispensasjon er at formålet vern ikke vesentlig tilsidesettes. Etter ovenstående gjennomgang og vurdering, fremstår de omsøkte endringene i all hovedsak om å oppgradere og endre bygningen slik at den tilfredsstiller tekniske krav og eiers behov. Reviderte tegninger som ble lagt fram under planutvalgsmøtet 17.10.2018 tilfører ikke nye eller endrede momenter i denne vurderingen.

Når det gjelder det andre vilkåret, om at fordelene må være klart større enn ulempene, vises det til lovforarbeidene til plan- og bygningsloven § 19-2 annet ledd (Prop. 149 L (2015-2016)):

Bestemmelsen i andre punktum innebærer at overordnede behov av samfunnsmessig karakter kan tillegges vekt ved dispensasjonsvurderingen. Det forutsettes en streng praksis for hva som skal regnes som viktige samfunnsmessige hensyn, og at adgangen bare skal benyttes der det er helt særskilte behov, f.eks. for rask avklaring. Forhold som utelukkende ivaretar hensyn som gagnar tiltakshaver er ikke tilstrekkelig for å innvilge dispensasjon. Det må kunne dokumenteres at en dispensasjon også vil gagne samfunnet på en betydningsfull måte.

Teknisk oppgradering av bygningen er med andre ord ikke tilstrekkelig for å innvilge dispensasjon. Det må foreligge samfunnsrelevante fordeler som trekker i retning av at dispensasjon bør gis. I søknaden er det anført at tiltakene vil forlenge bygningens levetid. At bygningen blir tatt vare på er helt klart en tungtveiende grunn. Bygningen har stått urørt siden 2015 og er, slik den står nå, skjemmende for Sjøgata som bygningsmiljø. Det er et sterkt ønske om at bygningen blir istandsatt igjen. Det er likevel slik at tiltakene ikke kan være av en slik art at verneformålet undergraves.

Konklusjon

Hensikten med at området er regulert til bevaring er å ta vare på og sikre den eldre bebyggelsen mot inngrep egnet til å forringe dens særpreg, antikvariske verdi og kulturhistoriske betydning. I dette tilfellet vurderes utførte og omsøkte tiltak å være i strid med verneformålet i en slik grad at hensynet til bevaring vesentlig tilsidesettes.

Det er rådmannens oppfatning at dersom tiltakshaver hadde søkt dispensasjon i forkant av tiltaket i 2015, ville søknaden trolig blitt avslått. Utført og omsøkt arbeid er objektivt sett en oppgradering som utelukkende tjener tiltakshavers fordel, og som ikke kan sies å være i tråd med verken reguleringsplanens eller kommuneplanens intensjoner. Det er ikke fremsatt særlige, samfunnsrelevante grunner som skulle tilsi at fordelene med tiltaket er klart større enn ulempene. Vilåårene for dispensasjon etter plan- og bygningsloven § 19-2 er, etter en samlet vurdering, ikke oppfylt.

At oppførte, ulovlige grunnmur foreslåå revet og tilbakeført til opprinnelig natursteinsmur, kan etter rådmannens syn ikke sies å være urimelig i forhold til ulovligheten. Tilbakeføring av muren forutsettes gjort innen rimelig tid. Dersom det viser seg nødvendig, kan rådmannen følge opp med eventuelt pålegg om retting og vedtak om tvangsgebyr. Når saken er avsluttet, vil det bli vurdert å ilegge overtredelsesgebyr.

Ettersom grunnmuren er såpass styrende for de andre løsningene, vil det ikke være hensiktsmessig å ta endelig stilling til dispensasjon for de andre bygningsdelene på dette stadiet.

Vedlegg:

- 1 Foto av Sjøgata 5 - dagens situasjon 2017
- 2 Svar på ettersendt dokumentasjon: Støkkangården, Sjøgata 5, Uthaug, reviderte tegninger og følgebrev
- 3 Foto Sjøgata 5 - gulv og konstruksjon innvendig
- 4 Originale murkonstruksjoner fjernet Sjøgata 5 Uthaug
- 5 Kalkmurt grunnmur i naturstein Sjøgata 5 Uthaug
- 7 A-6 Mindre fasadeendringer i opprinnelig søknad om tiltak Sjøgata 5, Uthaug
- 8 B-1 Søknad om dispensasjon, Sjøgata 5, Uthaug
- 9 D-1 1734-1 Situasjonsplan
- 10 E-1 1734-2A Etasjeplaner
- 11 E-2 1734-3B Fasader
- 12 E-3 1734-4A Snitt (rekonstr.)
- 13 E-4 1734-5A Eksisterende planer
- 14 E-5 1734-6A Eksisterende fasader
- 15 E-6 1734-7A Detaljsnitt yttervegg og tak
- 16 A-3 Supplerende opplysninger til søknad om tiltak Sjøgata 5, Uthaug
- 17 A-5 Oppklaring av mulige misforståelser vedr. søknad om tiltak Sjøgata 5, Uthaug
- 18 Svar på søknad om tiltak på eldre strandsitterstue gbnr 74/233, Sjøgata 5 i Ørland kommune
- 19 Q-1 Referat fra forhåndskonferanse 07.07.2017 Sjøgata 5
- 19 Q-2 Ansvarlig søkers kommentar til referat fra forhåndskonferanse