

SAKSFRAMLEGG

Saksnr	Utvalg	Møtedato
	Planutvalget	

DISPENSASJON FRA VERNEBESTEMMELSE I KOMMUNEPLANENS AREALDEL FOR SKIFTE AV TAKTEKKING - 165/3 - FLATNESVEIEN 261

Kommunedirektørens innstilling

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 19-2 avslår Ørland kommune ved planutvalget søknad om dispensasjon fra verneformålet i kommuneplanens bestemmelser for bytte av taktekkning fra eternittskifer til stålplatetak som omsøkt på gnr. 165 bnr. 3.

Begrunnelse:

Dispensasjon vil gi negative konsekvenser for bevaringsverdien og kulturmiljøet i en slik grad at hensynet bak det regionale vernet vil bli vesentlig tilsidesatt. Det foreligger negativ uttalelse fra regional kulturminnemyndighet, og vilkårene etter plan- og bygningsloven § 19-2 er etter en samlet vurdering ikke oppfylt i en slik grad at dispensasjon kan gis.

Sakens bakgrunn og innhold

Multiconsult søker, på vegne av huseier, om dispensasjon fra kommuneplanens bestemmelse pkt. 0.9 for skifte av taktekkning på det regionalt vernede våningshuset på gården Flatnes, gnr. 165 bnr. 3.

Dispensasjonssøknaden er innkommet 30.07.2020, og knytter seg til tidligere innsendt byggesøknad om støytiltak på våningshuset, der tiltakshaver er Forsvarsbygg. Våningshuset ligger i rød støysone, og det må utføres omfattende tiltak for å oppnå krav til innendørs lydnivå. Støytiltakene på våningshuset omfatter blant annet utlekting og etterisolering på alle fire fasader, samt utskifting av 13 vinduer. Det er samtidig ønske fra huseier om å bytte taktekkning fra eternittskifer til stålplatetak med taksteinimitasjon i farge grå. Ved bytte av tak vil takutstikk forlenges til omtrent samme størrelse som i dag. Det er derfor viktig å få avklart dispensasjonsspørsmålet før det foreligger vedtak til søknaden om støytiltak.

Hele tunet på gården Flatnes, bestående av våningshus, eldhus, stabbur og driftsbygning, er omfattet av bestemmelsesområde for bevaring av regionalt verdifulle bygninger og kulturmiljø innenfor rød støysone. I «Forslag til forvaltning av prioritert bevaringsverdig bebyggelse og kulturlandskap i rød støysone på Ørland» (2016) er kulturmiljøet Flatnes omtalt som et rekketun der man lesbart kan følge oppstykkingen av den opprinnelige gården til flere bruk gjennom 1800- og 1900-tallet, og som dernest dannet en sammenhengende rekke av gårdstun. Gnr. 165 bnr. 3 ble fraskilt fra hovedbølet i 1811 og deler av våningshuset antas å stamme fra

den tiden. Huset ble i følge Norges Bebyggelse ombygd i 1890, og det er i registreringsrapporten i forbindelse med revisjonen av kommuneplanens arealdel i tidligere Ørland kommune i 2016 oppgitt at taket ble røstet om i 1959, og at det ble lagt eternittskifer på taket. I SEFRAK-registeret angis at det er skifer på valmtaket over kjøkkeninngangen til våningshuset.



Våningshuset på Flatnes, 165/3. Foto: Silje Taftø Petersen, Ørland Kultursenter 2015.

Det framgår av kommuneplanens bestemmelse pkt. 0.9 at det ikke kan «gjennomføres endringer på bevaringsverdige bygninger som hindrer formålet med bevaring. Ved tiltak som innebærer endring eller oppussing av fasade, skal husets takform, fasader, vinduer, dører og materialbruk opprettholdes eller tilbakeføres». Dersom tiltaket innebærer endring utover de rammer bestemmelsen setter, må det søkes dispensasjon.

Dispensasjonssøknaden er essensielt begrunnet med at huseier ønsker å tekke om taket fra eternittskifer til stålplatetak (Decra) ut fra et vedlikeholds- og bestandighetshensyn. Fylkeskommunen har i uttalelse til søknaden om støytiltak, datert 07.05.2020, sterkt tilrådet en gjenetablering av skifertak, og vist til at bildedokumentasjon viser at det tidligere har vært torv og skifer på våningshuset.

Det er i dispensasjonssøknaden foretatt en gjennomgang av tidligere tekking basert på historiske bilder. Huseier mener at det sannsynligvis ikke har vært torvtak på huset, men at det ut fra bilder kan se ut som det var bølgeblikktak før det i 1959 ble lagt eternittskifer. Det er videre vist til at våningshuset på gnr. 165 bnr. 3 har gjennomgått flere endringer og moderniseringer; dagens kledning er «av moderne, uhøvlet type» fra 1959 og 1990-tallet, og vinduene er husmorvinduer fra 1978. Det anføres at det «kan bli like galt å erstatte et eternitt-tak med skifertak som er et gammel – men kostbart – materiale, som å erstatte et eternitt-tak med et materiale som viderefører essensen fra bølgeblikk- og eternitt-tak: Et rimelig og bestandig materiale egnet for et værhardt klima». Det er følgelig argumentert med at omsøkte stålplatetak gjenspeiler filosofien bak tidligere tiders materialvalg og husets historie, og derfor vil være vel så riktig som noe annet.

Planstatus

LNF-område, rød støysone og bestemmelsesområde for regionalt verdifulle bygninger og kulturmiljø innenfor rød støysone i Kommuneplanens arealdel 2014-2026 (rev. 2016, stadfestet 2018).

Høring

Saken har vært på høring hos regional kulturminnemyndighet.

Trøndelag fylkeskommune skriver i brev av 17.08.2020 at de har forståelse for eiers ønske om løsning for taket i forbindelse med støytiltakene. De minner imidlertid om at de, som vernemyndighet, må ta hensyn til flere momenter vedrørende materialvalg, som ikke bare omhandler enkeltobjekter innenfor kulturmiljøet, men også vurderinger i forhold til presedensvirkning i kulturmiljøet på Flatneset, samt andre bevaringsområder.

Fylkeskommunen viser til at det tradisjonelt har vært torv, sinusplatetak eller skifer på takene langs kysten av Trøndelag. På Ørlandet er det vanligvis Altaskifer som er benyttet. Dette er også tilfelle for gårdsbebyggelsen tilhørende Flatnesveien 265, der stabbur, eldhus og låve er tekket med lik skifer. Det er ikke kjent hvorfor våningshuset har avvikende taktekking, og fylkeskommunen mener derfor at i dette tilfelle, der tidligere kledningsmateriale ikke er kjent eller sannsynliggjort, vil skifer være et varig, estetisk veltilpasset og lokal forankret materiale. Fylkeskommunen påpeker at skifer er et bærekraftig materiale som kan gjenbrukes og som er bestandig over lang tid ved rett kvalitet.

Fylkeskommunen medgir at skifertak kan være et mer kostnadsintensivt taktekkingsmateriale. Det er imidlertid viktig å se prisen i forhold til holdbarheten opp mot 100 år på festemidlene, og det vil således være en bedre investering enn de omsøkte stålplatene, som har en omtrentlig varighet på 30 år.

Fylkeskommunen viser videre til ansvarlig søkers argumenter om at bygget er mye endret siden byggeår og derfor fremstår meget endret med husmorvinduer, uhøvlet kledning, m.m. Til det repliserer fylkeskommunen ved å minne om at de, i forbindelse med uttalelse til støytiltakene av 07.05.2020, har oppfordret Forsvarsbygg, ansvarlig søker og huseier om å vurdere tilbakeføring av bygningsdeler og detaljer i forbindelse med de omfattende tiltakene for å støyisolere huset. Det er dessverre ikke valgt en tilbakeføring som vil styrke områdets historiske preg, skriver fylkeskommunen. De vurderer at det ikke er nødvendig å avvike fra bestemmelsene i kommuneplanen, så lenge det finnes gode alternativer som kan benyttes.

Det er videre vist til Riksantikvarens informasjonsark om erstatning av eternitt på vernet bebyggelse, der det fremgår at det finnes firma som produserer fibersement som ligner eternittskifer, som ved siden av ekte skifer kan aksepteres som takkledning. Avslutningsvis skriver fylkeskommunen:

Mange hus ved Ørlandets tre kulturmiljøer er i en lignende situasjon at justeringer i løpet av de siste 60 årene og velmente moderniseringer har ført til en vesentlig endret fremtoning enn byggenes tidligere historiske utseende. Byggene og gårdene er underlagt vernet med formål om å bevare sammenhengen samt om å bevare og tilbakeføre bygningsmasse til et mer opprinnelig utseende og dermed styrke deres historiske referanse. Om kommunen gir aksept for søknaden om dispensasjon for å etablere stålplatetak ved DECRA eller lignende produkter vil dette gi grunnlag for presedens ved fremtidige byggesaker.

Fylkeskommunen ber om å bli orientert om videre saksgang i byggesaken.

Nabovarsling

Det er ikke gjennomført nabovarsling i forbindelse med søknad om dispensasjon.

Administrasjonens vurdering

Det følger av plan- og bygningsloven § 19-2 at kommunen kan gi dispensasjon så fremt vilkårene etter samme bestemmelse er oppfylt. Dispensasjon kan ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra eller hensynene i lovens formålsparagraf blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering. Kommunen bør imidlertid ikke dispensere fra planer når en direkte berørt statlig eller regional myndighet har uttalt seg negativt om dispensasjonssøknaden.

Søknaden om å bytte eksisterende eternittskifer med stålplatetak er begrunnet ut fra behovet for et rimelig og bestandig materiale egnet for et værhardt klima. Det er videre anført at bygningens endringshistorie også har en verdi som bør hensyntas, i det endringshistorikken gjenspeiler filosofien bak tidligere tiders materialvalg og bygningens historie. I et slikt perspektiv mener søker at stålplatetak er vel så riktig som noe annet.

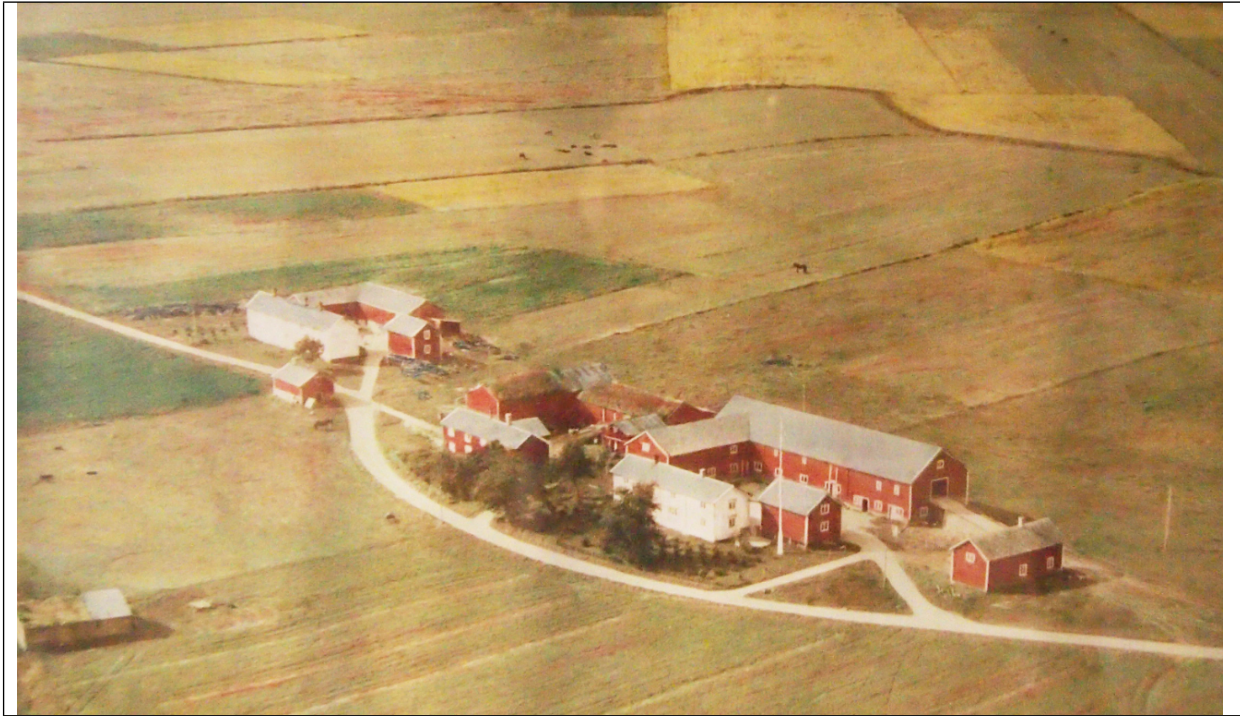
Administrasjonen er i utgangspunktet ikke uenig i påstanden om at bygningens endringshistorie har en viss historiefortellende verdi. Byggeskikken har alltid vært i endring og utvikling, alt ettersom hvordan tilgang til lokale materialer, håndverkere og påvirkning utenfra har fortonet seg. Slik sett kan vi tillegge eternitt-taket en verdi som del av bygningens historie. Asbestholdig eternitt ble imidlertid forbudt å produsere i 1978. I dag eksisterer det, som fylkeskommunen viser til, noen få leverandører av fibersementprodukter som ligner de typiske eternittproduktene, men disse må spesialbestilles i skiferutgave.

Dispensasjonssøknaden må ses i sammenheng med støytiltakene som skal utføres. Utvendig etterisolering med påføring av ytterveggen gir økt veggtykkelse, noe som også medfører endringer på avslutning mot blant annet gesims- og gavlutstikk og grunnmur. Tiltaket vil medføre at vegglivet blir flyttet ut ca. 110 mm, og for å ivareta husets proporsjoner er det viktig at takutstikk forlenges. Dette kan gjøres i forbindelse med utskifting av taktekkning. Dersom taket ikke blir skiftet, er det i forbindelse med søknad om støytiltak fremlagt et forslag om å forlenge takutstikkene med spikerslag, nye beslag og nye takrenner- og nedløp, samt vindskier på begge gavlendene, slik at det visuelt vil framstå som en del av taket. Med denne løsningen vil takutstikket totalt bli redusert ca. 38 mm.

Det er, etter administrasjonens skjønn, en fordel at tiltakene som skal gjøres utføres med kvalitet og holdbarhet. På det viset vil det være en klar fordel om taket skiftes i forbindelse med støytiltakene. Det er også en klar fordel at huset får et sammenhengende isolasjonssjikt på utsiden av veggen, noe som gir effektiv tetting i et svært støybelastet område. Dette er imidlertid praktiske hensyn. For vernet bebyggelse må det også tas antikvariske og estetiske hensyn. Dersom de antikvariske verdiene er tapt, er det ofte naturlig å ta utgangspunkt i husets opprinnelige stilpreg. For vernet bebyggelse er også et viktig prinsipp at det skal brukes tradisjonelle materialer og metoder både ved vedlikehold, reparasjon eller utskifting.

Kommuneplanens bestemmelse pkt. 0.9 angir prinsippet for endringer på de regionalt vernede bygningene; dagens utførelse skal opprettholdes eller det skal tilbakeføres til tidligere tilstand

eller utseende. Ved andre alternativer, bør man utgå fra prinsippet om tradisjonelle materialer og metoder. Som fylkeskommunen påpeker i sin uttalelse, har de fleste våningshus på Ørlandet opprinnelig hatt torvtak, skifertak eller bølgeblekk.



Flyfoto fra rundt 1950 som viser både skifer, torv og stålplater/bølgeblekk på tre av gårdene på Flatneset. Gnr. 165 bnr. 3 er til høyre i bildet.

Det er i forbindelse med støytiltakene søkt om å opprettholde dagens vindusutforming, det vil si bytte ut eksisterende husmorvinduer til tilsvarende vinduer fremfor å tilbakeføre til tradisjonelle tofags vinduer med sprosser. Etter at de omsøkte tiltakene er utført vil våningshusets eksteriør i sin helhet være endret og fornyet.

Stålplatetak som etterligner takstein har ingen historisk forankring i byggeskikken, men er et relativt nytt og moderne produkt. På det viset vil omsøkte tekking innebære en tilsidesettelse av det regionale vernet, i det stålplatetekkinga vil gi våningshuset et moderne preg som svekker fremfor å styrke kulturmiljøet det er en del av.

Det må naturligvis tas i betraktning at helt ny Altaskifer vil bli mer kostbart enn omsøkte tekking. I et langsiktig perspektiv vil et skifertak ha en svært lang varighet, i motsetning til Decra stålplater. Det er dessuten fullt mulig å anvende brukt skifer av god kvalitet, noe som vil redusere kostnadene betydelig.

Våningshuset på gnr. 165 bnr. 3 inngår som en viktig del av tunet på gården. Både stabburet, eldhuset og den store driftsbygningen har skifertak (med unntak av nyere tilbygg på driftsbygningen). Det er også skifer på våningshusets tilbygg mot nord. Sett i sammenheng med bebyggelsen på tunet, kulturmiljøet det er en del av, den lokale byggeskikken og tiltakets visuelle kvaliteter så vil administrasjonen sterkt tilrå skifertak på våningshuset.

Presedensvirkning

Administrasjonen mener det bør vektlegges at et positivt vedtak er egnet til å skape presedens innenfor dette og andre kulturmiljø som omfattes av vern. En liberal praksis vil totalt sett og over tid kunne endre området historiske uttrykk og særpreg, og undergrave vernet i kommuneplanen.

Nabovarsling

Dispensasjonssøknaden er innkommet i forbindelse med søknad om tillatelse til støytiltak. Det er ikke gjennomført nabovarsling i forbindelse med støytiltakene, hvilket er i tråd med etablert praksis for disse tiltakene. Dette er begrunnet ut fra at tiltakene normalt sett ikke anses å berøre naboenes interesser. I tilfelle av dispensasjon fra verneformålet, kunne det vært aktuelt med nabovarsling til nabo på gnr. 165 bnr. 11, som også er omfattet av det regionale vernet. Eiendommen er imidlertid overdratt til Forsvarsbygg, som er tiltakshaver til støytiltakene på gnr. 165 bnr. 3. Det vurderes derfor som unødvendig å kreve nabovarsling i forbindelse med søknad om dispensasjon.

Samlet vurdering

Hensynet bak bestemmelsen er å sikre eldre bevaringsverdige kulturmiljøer mot riving, flytting eller endring som medfører at bevaringsverdien forringes. En endring av takteking til omsøkte stålplatetak vil medføre en permanent endring av det vernede våningshuset, som sammen med de øvrige støytiltakene vil føre til at våningshusets eksteriør i sin helhet blir endret og fornyet. Forandringer er en viktig del av husenes historie, men dersom hver generasjon fjerner og tilfører noe vil huset til slutt miste sin verdi som gammel og bevaringsverdig. Vern innebærer også endringer, men det er viktig at det gjøres på den gamle bygningens og kulturmiljøets premisser og tåleevne.

Administrasjonen finner at omsøkte dispensasjon innebærer en vesentlig tilsidesettelse av hensynet bak vernebestemmelsen det dispenseres fra. Det er imidlertid en klar fordel om det gjøres tiltak på taket i forbindelse med de utvendige støytiltakene, slik at husets proporsjoner og helhetlige uttrykk ivaretas gjennom blant annet forlengede takutstikk. Det bør likevel velges et tekkingsmateriale av mer tradisjonell og tidløs karakter enn omsøkte type.

Det foreligger negativ uttalelse fra fylkeskommunen til omsøkte takteking, og oppfordrer til enten fibersementprodukt som ligner dagens eternittskifer eller ekte skiferstein. Deres uttalelse skal tillegges vekt i vurderingen om hvor vidt dispensasjon kan gis, jf. plan- og bygningsloven § 19-2 fjerde ledd. Dispensasjon vil i tillegg medføre fare for presedens, både for de regionalt vernede byggene og kulturmiljøene i rød støysone, men også for andre bevaringsområder i kommunen.

Etter dette kommer administrasjonen til den slutning at dispensasjon for å bytte taktekkingsmateriale fra eternittskifer kan gis, men at det ikke er tilrådelig med omsøkte stålplater som etterligner takstein.

Vedlegg

- 1 Søknad om dispensasjon fra bestemmelser om vern

- 2 Vedr. 202015125-8 - Fylkeskommunal vurdering vedrørende dispensasjonssøknad for skifte av takteking ved Flatnesveien 261 - 165/3
- 4 65-3 Flatnes
- 5 Bildevedlegg til søknad om støytiltak komprimert