

MULTICONSULT NORGE AS
Att. Pål Sommervik
Nedre Skøyen vei 2
0276 OSLO

Deres ref.

Vår ref.
1225/2020/174/13/INAMIT

Dato
11.02.2020

VEDTAK - RAMMETILLATELSE TIL RIVING AV LOKALT VERNET DRIFTSBYGNING - 174/13 - ULRIKSBORGVEIEN 53

Saksområdet er delegert til rådmannen, jf. kommunens delegeringsreglement.

Saksnr.:	2020/138	Ansvarlig søker:	MULTICONSULT NORGE AS
Eiendom, gnr/bnr:	13	Tiltakshaver:	Forsvarsbygg
Vedtak nr.:	20/26	Søknadsdato:	25.10.2019
Saksbehandler:	Ina Kristin Mittet	Kompletttdato:	29.11.2019

Dokumenter i saken:

Rammesøknad med vedlegg mottatt 29.10.2019 ligger til grunn for behandlingen.

Saksopplysninger:

Søknaden gjelder riving av eldre driftsbygning (byggnr. 183403648) på gården Trøa, gnr. 174 bnr. 13, ved Uthaug. Det er oppgitt i søknaden at bygningen ønskes revet fordi den ligger innenfor en sone som vil være svært støyutsatt når flystasjonen er utbygd. Driftsbygningen beskrives å være i svært dårlig stand, og vurderes å utgjøre en risiko slik den står i dag.

Driftsbygningen består av låve og fjøs bygd sammen i vinkel. Den største og bredeste bygningen, som utgjør firkanttunets vestre vegg, er fra 1890, mens den smalere delen mot nord er eldre. Bygningen har BTA på 350 m². Planlagt etterbruk av området er landbruk.

Bygningen er SEFRAK-registrert og er underlagt lokalt vern i Kommuneplanens arealdel 2014-2026. Det er søkt dispensasjon fra vernet for riving av driftsbygningen.

I henhold til retningslinje til hensynssonen i kommuneplanens bestemmelser pkt. 7.4.1 skal bygninger med lokal verneverdi ikke rives, men kan flyttes til områder utenfor rød støysone. Dersom bygningene ikke kan flyttes av bygningstekniske årsaker eller innenfor et forsvarlig kost/nytte forhold, kan de omsøkes revet.

Det fremgår av tilstandsanalyse vedlagt søknaden at låven/fjøset er i svært dårlig stand. Deler av veggene i tømmerkassene mangler, og det er påvist større råteskader flere steder, også i bærekonstruksjonen. Flere lekkasjer i taket har medført svikt i dekket mellom første og andre etasje. Det anses som svært krevende å sette i stand bygget, og flytting anses ikke som bygningsteknisk mulig. Det er i søknaden vist til at låven/fjøset er så falleferdig at den potensielt kan utgjøre fare for mennesker.

Saken er oversendt Trøndelag fylkeskommune for uttalelse. Fylkeskommunen skriver i uttalelse mottatt 29.11.2019 at de ikke har innvendinger til riving, men stiller følgende vilkår ved gjennomføring av tiltaket:

1. *Før riving kan gjennomføres må bygget dokumenteres gjennom bilder, oppmåling og tegning.*
2. *Materialer som kan bevares for gjenbruk ved restaurering og rehabilitering av andre vernede bygg/historiske bygg skal demonteres og lagres/oppbevares forsvarlig og på et egnet sted. Materialer som vurderes som særskilt interessante er material fra undertaket, tømmer både fra laftet konstruksjon og bærende stokker ved sjelerverk m.m. Utvelgelse bør besørges av håndverkere med relevant bygningsfaglig kompetanse.*
3. *Riving og eventuelt tilbakeføring av arealer til landbruksjord kan medføre inngrep i grunnen, som kommer i konflikt med automatisk fredete kulturminner under markoverflaten. Da Trøa ligger innenfor et område med potensiale for slike kulturminner, vurderer vi det som nødvendig å utføre en arkeologisk registreringsundersøkelse i forkant av eller under arbeidet. Resultatet av undersøkelsen vil være premissgivende for videre utnyttelse av arealet. Registreringsundersøkelsen bekostes av tiltakshaver med hjemmel i kulturminnelovens § 10, jf. § 9. Nærmere opplegg og kostnadsoverslag for undersøkelsen oversendes i eget brev.*

Planstatus:

LNFR-formål, rød støysone og hensynssone bevaring av kulturmiljø og kulturlandskap i rød støysone i Kommuneplanens arealdel 2014-2026 (rev. 2016).

Nabovarsling

Det ble gjennomført nabovarsling til gnr./bnr. 170/20, 174/19, 174/13 og 174/11 i forbindelse med søknad om riving av samtlige bygg på eiendom i 2015. Det opplyses i søknaden at det ikke er gjennomført ny nabovarsling. Det er ifølge søknaden ikke levert merknader.

Erklæringer om ansvarsrett:

<i>Foretak</i>	<i>Funksjon – ansvarsområde - tiltaksklasse</i>	<i>Sentral godkjenning</i>
Multiconsult Norge AS	SØK – Ansvarlig søker - 1	Ja

Gjennomføringsplan

Ansvarlig søker har utformet gjennomføringsplan datert 25.10.2019.

Vurdering:

Det er søkt dispensasjon fra kommuneplanens arealdel, herunder hensynssone kulturmiljø og kulturlandskap i rød støysone, for riving av driftsbygningen. Det er imidlertid ikke nødvendig med dispensasjon fra hensynssone med tilhørende retningslinjer, ettersom det ikke er en juridisk bindende bestemmelse. En hensynssone angir fortrinnsvis hvilke hensyn og interesser som skal vektlegges ved tiltak. Gjeldende retningslinje i pkt. 7.4.1 i kommuneplanens bestemmelser angir hovedformålet med hensynssonen, i tillegg til vilkår for flytting og riving av de lokalt vernede bygningene. Søknaden behandles derfor som en rammesøknad.

Driftsbygningen er, sammen med våningshus og stabbur, angitt som kulturhistorisk verdifull gårdsbebyggelse av lokal verdi i kommuneplanens arealdel. I «Forslag til forvaltning av prioritert bevaringsverdig bebyggelse og kulturlandskap i rød støysone på Ørland» beskrives gården Trøa som et av de mest intakte gårdstun i hele rød støysone. Videre står det: «Denne gården vil allikevel plasseres i kategorien bevaringsverdig gårdsbruk av lokal verdi. Dette fordi husene har stått ubebodd i flere tiår, har uavklart tilstand og den eneste sannsynlige måten å berge husene på, omstendighetene tatt i betraktning, er ved flytting bort fra stedet».

I henhold til retningslinjene i kommuneplanens bestemmelser pkt. 7.4.1 skal bygninger av lokal verdi ikke rives, men kan flyttes til områder utenfor rød støysone. Dersom bygningene ikke kan flyttes av bygningstekniske årsaker eller innenfor et forsvarlig kost/nytte forhold, kan de omsøkes revet. I søknaden er det, på bakgrunn av tilstandsanalysen, argumentert med at driftsbygningens tilstand er så dårlig at det ikke anses som bygningsteknisk mulig å flytte det. Det er også oppgitt at det anses som svært krevende å sette i stand bygget der det står. I tillegg bemerkes det at bygget utgjør en potensiell fare slik det står nå.

Kommuneplanen åpner for flytting av de lokalt vernede bygningene. I dette tilfellet er det imidlertid en relativt stor driftsbygning, som har stått uten bruk og vedlikehold i mange tiår. Tilstanden er åpenbart dårlig, særlig på den eldste delen av vinkelbygget, der forfallet må kunne sies å være fremskredet. Det er likevel oppgitt at tømmerkassen er av god kvalitet, selv om det stedvis er hull i yttervegger og råtebefengt tømmer.

På grunnlag at driftsbygningens tilstand, størrelse og begrensede mulige bruksformål etter eventuell flytting, synes det i dette tilfellet rimelig å tillate riving. Fylkeskommunen har heller ikke innvendinger til riving, men stiller vilkår i sin uttalelse. Disse vilkårene tas inn i vedtaket.

Når det gjelder etterbruk av grunnen under driftsbygningen til landbruksformål, så er dette i tråd med arealformålet i kommuneplanens arealdel. Ørland kommune har utarbeidet retningslinjer for behandling av rivesøknader i rød støysone. Vanligvis innebærer det krav om at tomten ryddes og rivningsmasser fjernes slik at arealet kan tas i bruk til landbruksjord. Grunnmur og eventuelle ledninger i grunn skal også fjernes, for å oppnå tilstrekkelig pløedybde (minimum 70 cm under jordoverflaten).

De nevnte vilkårene innebærer imidlertid inngrep i grunnen, som i henhold til fylkeskommunens uttalelse, kan komme i konflikt med automatisk fredete kulturminner under markoverflaten. Fylkeskommunen har derfor stilt vilkår om arkeologisk registreringsundersøkelse før eller under

arbeidet. Resultatet for denne undersøkelsen vil være premissgivende for videre utnyttelse av arealet, og tilbakeføring til landbruksjord kan derfor ikke skje før disse undersøkelsene er foretatt.

Avfallsplan

Tiltaket gjelder riving av mer enn 100 m². Sluttrapport for avfallshåndteringen, må leveres senest sammen med ferdigmelding. Kvitteringer for levert avfall må vedlegges.

Vedtak:

Ørland kommune gir tillatelse til riving av driftsbygning med bygningsnr. 183403648 på eiendommen gnr. 174 bnr. 13. Vedtaket er fattet med hjemmel i plan- og bygningsloven § 21-4, jf. § 20-3.

Vedtaket er fattet med følgende vilkår:

1. *Før riving kan gjennomføres må bygget dokumenteres gjennom bilder, oppmåling og tegning.*
2. *Materialer som kan bevares for gjenbruk ved restaurering og rehabilitering av andre vernede bygg/historiske bygg skal demonteres og lagres/oppbevares forsvarlig og på et egnet sted. Materialer som vurderes som særskilt interessante er material fra undertaket, tømmer både fra laftet konstruksjon og bærende stokker, m.m. Utvelgelse bør besørges av håndverkere med relevant bygningsfaglig kompetanse.*
3. *Riving og eventuelt tilbakeføring av arealer til landbruksjord kan medføre inngrep i grunnen, som kommer i konflikt med automatisk fredete kulturminner under markoverflaten. Det er nødvendig å utføre en arkeologisk registreringsundersøkelse i forkant av eller under arbeidet. Resultatet av undersøkelsen vil være premissgivende for videre utnyttelse av arealet. Registreringsundersøkelsen bekostes av tiltakshaver med hjemmel i kulturminnelovens § 10, jf. § 9. Nærmere opplegg og kostnadsoverslag for undersøkelsen oversendes i eget brev.*

Når vilkår nr. 1-3 er gjennomført og klarert, gjelder følgende vilkår:

4. *Rivingstomta ryddes og rivningsmasser fjernes.*
 5. *Rivingstomta bearbeides slik at den visuelt ikke avviker vesentlig fra omkringliggende terreng. Busker og trær fjernes.*
 6. *Faste dekker som asfalt, steinlegging i tilknytning til driftsbygningen fjernes.*
 7. *Grunnmur fjernes til minimum 70 cm under jordoverflaten. Hvis ikke grunnmur fjernes i sin helhet, må det lages hull i dekket slik at det ikke blir vannansamling inne gjenværende kjeller.*
 8. *Ledninger som er mindre enn 70 cm under jordoverflaten fjernes.*
 9. *Prøvetaking av gjenværende masser gjennomføres for å konstatere tilstand.*
 10. *Tilførte masser skal tilfredsstille krav til etterbruk som fulldyrket areal (det øverste laget).*
 11. *Undergrunnsmasser skal ikke blandes med eventuelle dyrkajordmasser.*
- *Ved iverksetting av riving stilles det krav om at bygningsmassen skal være revet og arealet ryddet innen 6 måneder.*
 - *Ansvarlig foretak skal påse at arbeidene blir gjennomført i samsvar med bestemmelsene gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.*

Generelle, lovbestemte vilkår:

1. Er arbeidet ikke igangsatt senest tre år etter at vedtak er fattet, faller tillatelsen bort, jf. plan- og bygningsloven § 21-9. Det samme gjelder hvis arbeidet innstilles i lengre tid enn to år.
2. Tiltaket avsluttes med ferdigattest, jf. Plan- og bygningsloven § 21-10.

Tilsyn:

Denne tillatelsen sammen med kontrolldokumentasjon skal alltid være tilgjengelig på byggeplassen. Kommunen kan føre tilsyn når som helst i løpet av byggesaken og inntil 5 år etter at ferdigattest er gitt, jf. plan- og bygningsloven kap. 25.

Ansvar:

Tiltakshaver har ansvaret for at **byggherreforskriftens** krav til sikkerhet, helse og arbeidsmiljø på byggeplassen blir gjennomført. Tiltakshaver har også ansvar for at **forhåndsmelding** om tiltaket blir sendt til Arbeidstilsynet, forutsatt at arbeidets varighet vil bli mer enn 30 virkedager, eller minst 500 dagsverk.

Merknad:

Krav om behandlingsgebyr blir sendt ut etter at saken er behandlet.
Tillatelsen innebærer ingen avgjørelse av privatrettslige forhold.

Klage:

Vedtaket kan påklages i samsvar med forvaltningsloven kap. VI. En eventuell klage må fremlegges skriftlig for Ørland kommune innen 3 uker etter at dette vedtaket er kommet fram. Klagen må angi vedtaket det klages over, den eller de endringer som ønskes, og de grunner som anføres for klagen. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristens utløp. Om ønskelig kan Ørland kommune være behjelpelig med utforming av klage.

Med hilsen

Petra Roodbol-Mekkes
Ieder

Ina Mittet
*byggesaksbehandler
Ørland kommune*

Kopi til:

FORSVARSBYGG Postboks 405 Sentrum 0103 OSLO