

SAKSFRAMLEGG

Saksnr	Utvalg	Møtedato
20/88	Planutvalget	15.12.2020

DISPENSASJON FRA KOMMUNEPLANENS AREALDEL FOR RIVING OG OPPFØRING AV NY BOLIG PÅ 174/283 - NESSAVEIEN 71

Kommunedirektørens innstilling

I henhold til plan- og bygningsloven § 19-2 gis det dispensasjon fra § 0.9 (Bevaring av eksisterende regionale verdifulle bygninger og annet kulturmiljø innenfor rød støysone) i kommuneplanens bestemmelse for Ørland kommune (gamle Ørland) for delvis riving og oppføring av ny bolig med bygningsnummer 183403109 på gnr. 174 bnr. 283 med følgende vilkår:

- Fylkeskommunens anbefalinger i uttalelse av 08.12.2020 blir fulgt opp. Nye tegninger som viser at vilkåret er oppfylt må leveres. Vilkaåret kan også oppfylles ved at fylkeskommunen godkjenner nye tegninger.

Igangsettingstillatelse for riving og oppføring av ny bygg kan ikke bli gitt før vilkåret er fulgt opp.

Begrunnelse:

Eksisterende bolig er såpass skadd og er ikke egnet til beboelse. Gjenoppbyggingen vil gjenspeile det tapte med hensyn til størrelse og funksjon/rom. Ved at vilkåret blir fulgt opp vil ny bolig få tilsvarende volum og følger eksisterende grunnmur. Ved å tilpasse ny bolig til strandsittermiljøet i materialvalg og utforming blir tiltaket ansett som en gjenoppbygging i samsvar med kulturmiljøet.

Sakens bakgrunn og innhold

Ørland kommune mottok den 26.06.2019 søknad om rammetillatelse for riving og oppføring av ny bolig på gnr. 174 bnr. 283 fra Svein Erik Morseth på vegne av Per og Gunn Nasset. Det ble også omsøkt dispensasjon fra punkt 0.9 i bestemmelsene i kommuneplanens arealdel for tiltaket. Eksisterende bolig er i to etasjer med BYA på cirka 91 m² og BRA på cirka 153 m² (tatt fra tilstandsrapport av 06.03.2019).

9.11.2020 ble mottatt endret søknad fra ny ansvarlig søker Fosenhus, med nye tegninger og tilleggsopplysninger. Vedlegg 1 viser tegningene for eksisterende (side 1-3) og ny bolig (side 4-6)

Planstatus:

Eiendommen er i kommuneplanens arealdel for Ørland (gamle Ørland) vist som LNF-sone og Rød støysone. Tredje ledd i 7.1.1 i kommuneplanens bestemmelser er aktuell for tiltaket: *For eksisterende boliger tillates gjenoppbygging etter brann og skade, om- og tilbygg uten plankrav så fremt ingen nye boenheter etableres. Kravene til innendørs støynivå jamfør T 1442 skal tilfredsstilles så langt dette er bygningsteknisk mulig innenfor et forsvarlig kost/nytte forhold.*

Boligens bygningsnummer er oppført i § 0.9 (Bevaring av eksisterende regionale verdifulle bygninger og annet kulturmiljø innenfor rød støysone) i kommuneplanens bestemmelse som regionalt viktig bebyggelse og ligger innenfor bestemmelses område #1 (kulturmiljø): *Regionalt verdifulle bygninger i rød støysone skal bevares, og tillates ikke revet eller flyttet.*

Tiltak på regionalt verdifulle bygninger i rød støysone skal planlegges i samråd med lokal (kommunen) og regional kulturminneforvaltning (fylkeskommunen).

Det kan ikke 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.

Bygninger kan på- og tilbygges så fremt dette ikke reduserer bygningens verneverdi. Eventuelle tilbygg må tilpasses eller underordnes den eksisterende bygningen med hensyn til plassering, utforming, størrelse og materialbruk.



Bildet er fra cirka 1960. Omsøkt bolig er den hvite boligen mellom driftsbygning og sjøen.

Gjenoppbygging etter skade

Ørland kommune bad i 2019 advokatfirmaet Bjerkan Stav om en vurdering i hva som ligger i uttrykket «gjenoppbygging etter brann og skade». Advokaten syn ble oppsummert slikt:

Uttrykket skade satt sammen med brann som vilkår for gjenoppbygging forutsetter at det har skjedd noe alvorlig og irregulært som har hatt betydelige konsekvenser. Dette avgrenser klart mot utidsmessighet, dårlige løsninger mv.

Hovedregelen vil være at skaden må ha skjedd «plutselig og uforutsett». Men også skader som har utviklet seg over tid kan i spesielle tilfeller være relevante. Det vil – etter en konkret vurdering - for eksempel kunne gjelde råteskader, vannskader, setningsskader osv.

Det må avgrenses mot skader som følger av manglende/neglisjert vedlikehold eller unnlatelse av å gripe fatt i skader under utvikling. Dette følger av at bestemmelsen er et unntak som er ment å gjelde for de irregulære tilfeller.

Det må være nær sammenheng mellom skaden som årsak og gjenoppbygging som løsning. Skaden må altså i seg selv ha et omfang som – etter en totalvurdering – gjør gjenoppbygging til et nødvendig valg, fremfor rehabilitering/utbedring. Det at skaden har oppstått/er avdekket må være det avgjørende momentet for at tilfellet skal falle inn under bestemmelsen.

I gjenoppbygging ligger i utgangspunktet å gjenskape det tapte med hensyn til størrelse og funksjon/rom. Annet enn mindre avvik fra det som erstatter det opprinnelige byggets størrelse og funksjon vil kreve dispensasjon, med mindre dette faller innenfor «om- og tilbygg», jfr. ordlyden i bestemmelsen forøvrig.

Det er ikke et vilkår at skaden er dekket av forsikring, eller ville ha vært dekket av forsikring.

Søknad om dispensasjon fra ansvarlig søker:

«Planstatus/juridisk utgangspunkt

Gjeldende plan er kommuneplanens arealdel. Området er avsatt til LNFR med hensynsområde rød støysone til Ørland Hovedflystasjon. I tillegg er tiltaket innenfor 100-metersbeltet mot sjø. Eksisterende enebolig, bygningsnr. 183403109, er omfattet av pkt. 0.9 til bestemmelsene i kommuneplanens arealdel som gjelder bevaring av regionale verdifulle bygninger og annet kulturmiljø innenfor rød støysone. Til denne bestemmelsen følgende:

- Regionalt verdifulle bygninger i rød støysone skal bevares og tillates ikke revet eller flyttet.*
- Tiltak på regionalt verdifulle bygninger i rød støysone skal planlegges i samråd med lokal (kommunen) og regional kulturminneforvaltning (fylkeskommunen).*
- Det kan ikke gjennomføres endringer på bevaringsverdige bygninger som hindrer formålet med bevaring.*

Riving av eksisterende enebolig og gjenoppbygging på samme sted medfører at verken arealformålet eller avstand til sjø endres i vesentlig grad, jf. forhåndskonferanse 21.02.2019.

Begrunnelse for dispensasjon:

Utgangspunktet for tiltakshaver var å restaurere/rehabiliter eksisterende bygg. Etter å ha åpnet opp vegger for å få oversikt over omfanget av skader i bygget, har tiltakshaver kommet frem til at det mest hensiktsmessige vil være riving og gjenoppbygging. Taks-Forum Trøndelag AS og Fosenhus AS har gjennomført en tilstandsanalyse av boligen. I tilstandsrapportene beskrives at bygget er kraftig angrepet av muggsopp og anses ikke å være beboelig. I tillegg har flere bygningsdeler har kraftige råte- og insektskader og er satt til tilstandsgrad 3 (kraftige symptomer på skade). Videre er det gjennomført mikrobiologisk prøvetaking av inneluften med tanke på å avdekke muggsopp. I en karakterskala fra 0 til 4, hvor 0 er ingen/normal funn av muggsopp og 4 er meget rikelig muggsoppvekst, ble det funnet meget rikelig, karakter 4, av helsefarlig muggsopp både i kjeller, 1. etg. og 2. etg. Den aktuelle muggsoppslekten som det ble funnet høyest konsentrasjon av er aktuell i allergisammenheng, og flere av disse artene kan produsere mykotoksiner (giftstoffer av muggsopp). Veksten av muggsopp er en sikker indikator på fuktskade i bygget og Analysesenteret i Trondheim kommune, som har analysert luftprøvene, anbefaler at alle infiserte bygningsdeler fjernes.

Skadene i huset er såpass omfattende at inneklimate vil være helseskadelig dersom boligen fortsatt skal benyttes til bolig uten at noe gjøres med inneklimate. All infisert laftplank må byttes ut. Takst-Forum Trøndelag AS målte høyt innhold av fukt flere steder, og disse er nok infisert med muggsopp. Insektangrep har også medført at muggsopp har hatt fri tilgang inn i treverket, i tillegg til at laftplanken har tatt skade som konstruksjonsvirke. Siden det er funnet såpass store konsentrasjoner av farlig muggsopp i hele huset, må godt godt over 50 % av alle bygningsdeler må byttes ut. Kostnadene med å få istandsatt eksisterende bygg til en funksjonell bolig med godt inneklimate, overstiger kostnadene med å bygge ny bolig med god margin. En reparasjon/restaurering av skadene vil være såpass omfattende at kostnadene langt vil overgå nytten. En evt. rehabilitering av boligen vil uansett være så omfattende at det vil være å betrakte som hovedombygging og TEK17 vil gjelde for bygget i sin helhet. Ved rehabilitering av eksisterende er det stort usikkerhet om man i det hele tatt klarer å oppnå godt inneklimate og helse, jf. TEK17 kap. 13. Et nybygg vil tilfredsstille alle krav i TEK17, her også underforstått tilfredsstille lydklasse C i NS 8175:2012. Fordelene med riving og nybygging ansees å være klart større enn restaurering/rehabilitering/ombygging av eksisterende.

Bygget er ikke plassert mellom rekken av strandsitterstuene på Nesset, men mellom rekken av strandsitterstuer og den store driftsbygningen på gnr. 74 bnr. 4. Et nytt bolighus, bygd på samme byggegrupp, vil derfor ikke påvirke strandsitterstuemiljøet i Nesset i særlig negativ grad. Ny bolig blir plassert med samme avstand til sjø som eksisterende og dagens situasjon mtp. pbl. § 1-8 endres i praksis ikke. Det er for ny bolig tatt utgangspunkt i formen til eksisterende bygg og gjenskapt det arkitektoniske på en slik måte at ny bolig ikke vil skiller seg vesentlig fra det gamle. Hensynet bak vernet som bygningene fremstår i kulturlandskapet anses derfor ikke å bli vesentlig tilsidesatt. Fordelene med ny bolig med godt og sikkert inneklimate, både mtp. luftkvalitet og innendørs støynivå i hht. TEK17, energiforbruk samt kost-nyttevurdering, ansees å være større enn ulempe en dispensasjon vil gi.

Tiltaket omsøkes som en rammesøknad for å få avklart de ytre rammer om riving og nybygging kan tillates, jf. telefonsamtale 25.06.2019. Årsaken er å få avklart dette før det settes igang noen kostnader forbundet med støyfaglig vurdering jf. pkt. 7.1.2 i kommuneplanens arealdel. Ved søknad om igangsettingstillatelse, vil alle fagområder PRO være dekket av ansvarsretter,

miljøsaneringskartlegging og nabovarsling med støyfaglig rapport være gjennomført. Det vises for øvrig til forhåndskonferanse den 21.02.2019 og tidligere innsendte avklaringssøknad.»

Dispensasjonen ble sendt på høring til Fylkesmannen i Trøndelag og Trøndelag fylkeskommune.

Uttalelse fra Fylkesmannen i Trøndelag (12.08.2019):

Er skeptisk til tiltaket i forhold til at det er i rød støysone og at det ikke er redegjort for de helsemessige forhold for fremtidige beboere. Tolker også tiltaket som mulig ny bosetting i rød støysone. Er også opptatt av forholdet til 100-metersbeltet til sjø.

Utdrag fra uttalelsen:

«Selv om det er argumentert for at omsøkte tiltak ikke vil medføre vesentlig forskjell fra dagens situasjon, er det åpenbart at realisering av prosjektet vil medføre bosetting i rød støysone siden dagens standard ikke er egnet for beboelse. Selv om ivaretagelse av kulturminner er viktig, må det for boliger være helsemessig akseptable boforhold. Det synes lite sannsynlig at det vil være mulig å sikre akseptable støyforhold for fremtidige beboere. I den forbindelse stiller vi spørsmål ved om det bør vurderes alternative tomter som ikke faller inn under rød og gul støysone. En riving av eksisterende bolig og oppføring av ny som omsøkt, vil i tillegg medføre inngrep i 100-metersbeltet langs sjøen, og legge til rette for økt ferdsel i området.

*Med bakgrunn i ovennevnte vil vi **sterkt tilrå** at det ikke gis dispensasjon for riving og oppføring av ny bolig som omsøkt.»*

Fylkeskommunen i Trøndelag gav foreløpig svar til høringen i brev av 14.08.2019. De gav en foreløpig konklusjon:

«Tilstanden som grunnlag for vår bruksverdi vurdering er ikke tilstrekkelig dokumentert jf. våre foreløpige tilbakemeldinger.

Vi forutsetter en uavhengig og mest mulig objektiv undersøkelse av den påståtte alvorlige muggsopp situasjonen.

Anders-stua er et regionalt prioritert juridisk vernet kulturminne som skal bevares.

En dispensasjon forutsetter etter vår faglige vurdering at bygningen er totalt ubeboelig og at uavhengig dokumentasjon viser at en rehabilitering ikke er mulig innenfor forsvarlige økonomiske og helsemessige rammer.»

Det ble gitt tilbakemelding til ansvarlig søker i brev av 04.09.2019 om at innsendt dokumentasjon ikke var tilstrekkelig dokumentert til at fylkeskommunen kunne ta stilling til saken og de gjort oppmerksom på at saken ikke kunne behandles før tilstrekkelig dokumentasjon forelå.

Ny befarings

I februar 2020 ble det avholdt møte med tiltakshaver og ny ansvarlig søker. Det ble avtalt at kommunen skulle kontakte fylkeskommunen for en ny befarings. Fylkeskommunen viste seg villig til å vurdere saken en gang til. Befaringen måtte likevel utsettes noe i tid pga. av pandemien.

Nytt møte og befaring med fylkeskommunen ble avholdt 26.06.2020. Tiltakshaver anså fortsatt at boligen hadde store utfordringer grunnet problemer med sopp og mugg som gjorde boligen ubeboelig. Fylkeskommunen befarte boligen og gikk gjennom mulighetene ved en mulig rehabilitering og tilbakeføring for å bruke boligen. Det ble avtalt at tiltakshaver skulle få bedre dokumentasjon på skadedyr/insekter om de fortsatt var der og mulighet for å fjerne de, samt målsatte tegninger av eksisterende bolig. Fylkeskommunen skulle undersøke nærmere forholdet rundt sopp og mugg.

Rapport og tegninger fra Fosenhus AS ble mottatt 23.07.2020 og dette ble sendt til Fylkeskommunen 20.08.2020.

Fylkeskommunen kom med sin kulturminnefaglig uttalelse til dispensasjonen i brev av 14.10.2020. Konklusjon fra fylkeskommunen:

«Våningshuset er en viktig del av strandsittermiljøet som vurderes som et verdifullt kulturmiljø i Trøndelag og derfor er underlagt et strengt vern gjennom kommuneplanens arealdel. For å ivareta miljøet, dens visuelle karakter og historiske formidlingsaspekt vurderes det som særskilt viktig at en gjenetablering av et fremtidig våningshus tar utgangspunkt i dokumentert underlag og dyrker det historiske utseende av det opprinnelige bygget fra før ombyggingen i 1970-årene.»

Etter fylkeskommunens vurderinger kan derfor en delvis rivning av bygningen tillates under forutsetning av at nytt bygg utformes med tilsvarende volum og utførelse slik at det ivaretar strandsittermiljøets særpreg. Eldre foto danner grunnlag for utforming av bygningen.

Fylkeskommunen ber om å få oversendt byggesøknad til uttalelse for på denne måten å bidra til å sikre at kulturmiljøets særpreg ivaretas i utformingen av nytt bygg.»

Fylkeskommunen kom i sin uttalelse med en del punkter som gjorde at blant annet tegningsgrunnlaget måtte endres og mer detaljert dokumentasjon måtte foreligge. Oppstilling av punktene:

1. Eksisterende kjeller skal bevares og forbedres med tanke på lufting, drenering m.m.
2. Eksisterende kjeller danner underlag/fundament for etablering av ny gjenreisning av historisk bygningsvolum.
3. Med utgangspunkt i dokumentasjon ved både billedmateriale og oppmålinger skal ny bolig utformes på en måte der særpreget i kulturmiljøet ivaretas. Dette krever nøye detaljering og bruk av historisk rette materialer ved alle byggets fasader og tak. Bestemmelsene i KPA ved punkt 0.9 bør være retningsgivende for utforming av nybygget grunnet dens plassering i kulturmiljøet.
4. Forholdet mellom våningshuset og uthus mot vest skal bevares. Tiltakshaver ønsker å sette i stand uthuset og tilbakeføre fasader til opprinnelig utseende. Dette vurderes som veldig positivt.

Uttalelsen ble videreformidlet til ansvarlig søker 15.10.2020.

Den 28.10.2020 ble det avholdt et møte mellom ansvarlig søker, tiltakshaver og Ørland kommune der de nye planene ble lagt fram. Det var tydelig at ikke alle punktene i fylkeskommunens uttalelse var oppfylt. Det ble derfor anbefalt at ansvarlig søker tok kontakt med fylkeskommunen for dialog før tegningene ble oversendt fylkeskommunen formelt.

Ansvarlig søker har deretter hatt dialog med fylkeskommunen angående tegningene. Fylkeskommunen kom i denne dialogen med flere synspunkt, kommentarer og løsningsforslag.

Reviderte tegninger og tilhørende beskrivelse kom 09.11.2020 og ble oversendt fylkeskommunen 12.11.2020. Søknaden ble også nabovarslet på nytt ettersom tegningene hadde blitt endret i forhold til opprinnelig rammesøknad.

Innsendte tegninger til boligen har et bruksareal på cirka 30 m² mer enn eksisterende bolig. Den er 1,5 meter lengere og utbygg mot sør er cirka 1,5 meter bredere. Utbygg i nord er i to etasjer der eksisterende er i en etasje.

Fylkeskommunens uttalelse av 08.12.2020 (utdrag, tatt ut det som ble nevnt i brev av 14.10.20):

Vi viser til mottatt kopi av byggesøknad i tråd med Fylkeskommunens ønske i uttalelse til søknad om dispensasjon for kommuneplanens arealdel for rivning med vilkår for oppføring av ny bolig ved Nessaveien 71.

Vi viser direkte til vurderinger og premissgivende momenter i vår tidligere uttalelse som ved søknad om nybygg vil være av betydning for kommunens behandling.

Eksisterende bolig med bygningsnummer 183403109 er omfattet av pkt. 0.9 i bestemmelsene i gjeldende KPA. Fylkeskommunen vurderer i tidligere uttalelse bygningen, både nåværende og fremtidig, som en viktig del av eksisterende og regionalt vernede kulturmiljø med strandsitterstuer. Vi poengterer derfor viktigheten av at ny bygning på stedet utformes i tråd med lokal byggeskikk og med tanke på å komplettere kulturmiljøet på grunnlag av historiske og kjente referanser.

Vi velger å repetere essensielle momenter i vår tidligere uttalelse, samt tilføye våre tilbakemeldinger til søker etter oversendte tegninger tidlig i november:

«Bygningens verneverdi som del av et kulturmiljø

Bygningen er regulert til bevaring som del av et kulturmiljø med regionale kulturminneverdier. Dette er et lite strandsittermiljø som består av bare fire bygninger/ strandsitterstuer. Likevel har det en fremtredende og viktig historiefortellende verdi og bidrar til å forstå samfunnet i fortiden. Strandsittermiljøene er sårbare fordi det er få slike godt bevarte miljø igjen i fylket vårt. Fylkeskommunen vurderer derfor kulturmiljøet som særs viktig å opprettholde og ivareta.

Vurderinger i saken

Utgangspunktet for fylkeskommunens vurderinger er bestemmelsene i kommuneplanenes arealdel, der det står at bygningen ikke kan rives. Som beskrevet har det helhetlige miljøet høy verneverdi og er svært sårbart blant annet fordi det består av

få bygg. Dersom ett av byggene rives eller endres vil det forringe kulturmiljøet i vesentlig grad.

Skadeomfanget er beskrevet kun å omfatte bygningsdeler i tre. Av den grunn vurderer Fylkeskommunen det som viktig at eksisterende kjeller bevares og dermed delvis ivareta bestemmelser gjeldende ved plan.»

Utdrag fra Fylkeskommunens tilbakemelding på mottatt tegningsunderlag for nybygg jf. e-postkorrespondanse den 03.11.20:

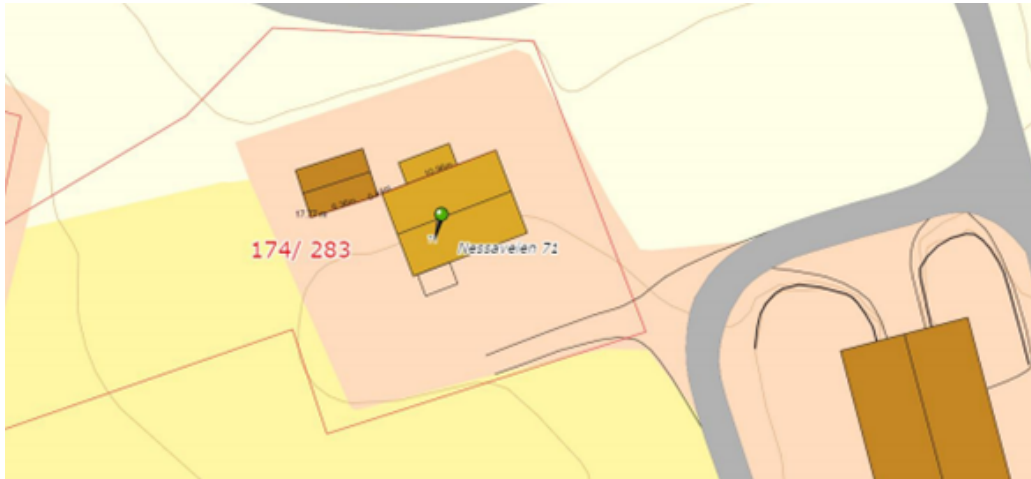
«Vi (FK) har følgende kommentarer:

- Fra et kulturminneperspektiv ser vi ikke rom til vesentlige endringer/ justeringer i uttrykk utover en tilbakeføring, dvs. utbygget på nybyggets nordside stiller vi oss negativ til siden vi ikke har en forankring historisk sett ved hjelp av bilder. Vi ber om at dagens utbygg vurderes videreført som utgangspunkt.*
- En forlengelse av bygget med 1,5m vurderes som ikke riktig og ber om at dagens utstrekning av bygget i grunnflate forsøkes beholdt.*
- Vi anbefaler at veggtykkelse holdes til 250mm maks ved isolasjonstykkelse, evt. mindre om bedre isolasjon kan benyttes. Det vil skape mere boareal ved boligen.*
- Justering av plan 01 med 10cm brutto høyde til 2,4m kan aksepteres*
- Justering av takvinkel fra 33 til 34 grader ser vi ikke begrunnet, men ser at det trolig skaper lite høydeforskjell fra dagens høyde på bygget. Endringen kan evt. aksepteres.*
- Bjelkelaget er økt betraktelig fra eksisterende til nybygget (fra om lag 20- 40 cm) - kan dette minskes noe? – dette grunnet neste punkt...*
- Høyden på byggets langsider ved gesims er antydnet 0.4m høyere, mens totalhøyden ved møne økes med om lag 0,5m til 7m totalt.*
- Uklar hvordan loftsrommet ved våningshuset var opprinnelig (med himling eller uten). Inntegning av et kaldloft over plan 02 vurderes som evt. unødvendig er gir dermed mulighet til å senke byggets høyde/ takplanet noe.*
- Når det gjelder krav til brystningshøyde ved vinduer m.m. så mener vi at fravik fra dagens regelverk ved TEK17 må påregnes for at en vellykket rekonstruksjon for komplettering av et regionalt vernet kulturmiljø skal være vellykket*
 - o Brystningshøyde ved vinduer i plan 02 bør være i samsvar ved både langsider og gavlvegger (unntatt dør til balkong)*
 - o Brystningshøyde ved vinduer ved plan 01 ser også ut til å være i samsvar ved alle byggets sider. (eventuelt skal det være mulig å finne spor etter opprinnelige vindusstørrelser ved byggets laftevegger/utsparinger i vegg både ved plan 01 og 02, dette bør benyttes som underlag for prosjektering)*
 - o Som bildet fra Nessaveien 71 ved Norges bebyggelse viser var vinduene ved boligen større, vinterhagen eventuell like stor som dagens balkongavgrensning (?). Det var trolig en dobbeldør på byggets langvegg mot sør – se pilen»*

Kommunen kan med hjemmel i §31-5 avslå søknad om rivning inntil igangsettingssøknad for nytt tiltak på tomten foreligger.

Fylkeskommunen ber kommunen om å ta hensyn til følgende momenter i videre vurdering av søknaden:

- Tiltakshaver søker om å øke lengden på nytt våningshus med om lag 1,5m. Som man kan se på kartutsnitt under, står uthuset veldig nær den eksisterende boligen. En økning i lengde på nybygget mot vest vil påvirke uthuset som av tiltakshaver er blitt bekreftet ønsket bevart og restaurert. Vi fraråder sterkt å gi tillatelse til endring av byggets lengde vestover. Mot øst vil dagens kjeller danne en naturlig avslutning på byggets lengde, i tråd med forelagte tegninger.



- I vedlagte tegninger er vinduer tegnet inn i ulike størrelser. Den opprinnelige boligen hadde høye, klassiske to-ramsvinduer med sprossedeling (kittsprosser) både i gavlene (i plan 01 og 02) og i byggets langsider. Brystningshøydene ble holdt i lik høyde både ved 01. og 02. etasje. Variasjonen som er vist i fasadeoppriksene ved søknad er dermed ikke i tråd med en historisk tilbakeføring.
- Gavlmotivet og utbygget mot boligens nord-side er et avvikende element uten historisk forankring. Vi fraråder at gavlen tillates etablert, og grunngir det med at dette mangler grunnlag i vurdering/ vilkåret om tilbakeføring og komplettering av kulturmiljøet.
Tiltakshaver ønsker å etablere en mulighet for sjenerøs utsikt mot sjøen. Fylkeskommunen vurderer at dagens utbygg mot nord kan gjenskapes med en mulig justering for etablering av en vinterhage i tråd med de formale grepene som ellers vil følge bygningsdelenes utforming ved nybygget (sprosseinndeling, utforming og detaljering).
- Taket over inngangen mot sør er ikke historisk korrekt, men kan vurderes tillat av funksjonelle grunner, til tross for at man historisk sett har dimensjonert sine bygde miljøer med meget knappe takutstikk og overheng, grunnet de klimatiske forhold.
- Av bildet fra Norges bebyggelse ser vi at det har opprinnelig vært en dobbeltdør med vindusfelt som byggets inngangsdør, noe som vi anbefaler at vurderes gjenetablert.
- I fasaden mot øst søkes det om å etablere en dør for utgang fra vaskerommet. Boligen er begrenset i størrelse. Gavlmotivet mot øst fremstår ved en tilbakeføring som ren, ubrutt og representativ. Vi mener at døren i østfasade med fordel bør fjernes. Boligen er beskjeden i størrelse slik at nærheten til ytterdør i planløsning vil være ivarettatt.

Fylkeskommunen har sammen med Ørland kommunen hatt en tett dialog med tiltakshaver for både skape forståelse for rammebetingelsene i planen og juridiske føringer, men også for å høre tiltakshavers behov for et sunt og godt bomiljø.

Fylkeskommunens tidligere konklusjon for vurdering står ved lag: «For å ivareta miljøet, dens visuelle karakter og historiske formidlingsaspekt vurderes det som særs viktig at en gjenetablering av et fremtidig våningshus tar utgangspunkt i dokumentert underlag og dyrker det historiske utseende av det opprinnelige bygget fra før ombyggingen i 1970-årene. Etter fylkeskommunens vurderinger kan derfor en delvis rivning av bygningen tillates under forutsetning av at nytt bygg utformes med tilsvarende volum og utførelse slik at det ivaretar strandsittermiljøets særpreg. Eldre foto danner grunnlag for utforming av bygningen.»

Om Ørland kommune velger å gi tillatelse til tiltaket uten nødvendige justeringer og revisjoner i tråd med Fylkeskommunens tilbakemeldinger, vil fylkeskommunen vurdere å klage på avgjørelsen.

Fylkeskommunen ber om å bli videre underrettet vedrørende vedtak og videre saksgang.

Folkehelsevurdering

Eiendommen er i rød støysoner og når støykilden er fly er det er meget vanskelig å etablere soner utendørs som stille soner. Ved flyaktivitet som er annet enn enkeltfly bør man gå innendørs. Det er da viktig at boligen er støyisolert i henholdt til teknisk forskrift slik at innendørs støynivå blir tilfredsstillende.

Administrasjonens vurdering

Det søkes om dispensasjon fra kommuneplanens bestemmelser § 0.9 (bevaring av eksisterende regionale verdifulle bygning) for riving av eksisterende bolig ettersom søker anser at boligen ikke egnet til å bo i. Dispensasjon kan ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsene det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordele ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.

Regionalt vern og Fylkeskommunen

Bygningene som er oppført som regionalt viktig bygninger i kommuneplanens arealdel skal i utgangspunktet bevares på stedet de er og skal ikke flyttes. Andre løsninger betinger i så fall dispensasjon fra bestemmelsen. Inngangen for søknaden i dette tilfellet er at eksisterende bolig er ikke beboelig slik at skadebegrepet kommer i betraktning. Det har vært en omstendig prosess med søker og fylkeskommunen for å få gjort undersøkelser og fremskaffet dokumentasjon for å underbygge at boligen er såpass skadet at den er ikke beboelig. Vernet som bygningene har tilsier ikke at de må være beboelig, men bygningene blir best i varetatt når det har en faktisk bruk. En bygning som ikke har en bruk vil forfalle.

Fylkeskommunen har gått med på at boligen er såpass skadet at den kan rives, men ettersom den er et viktig bygg som fikk et vern på grunn av kulturmiljøet og kulturlandskapet settes det krav om at ny bolig må være mest mulig lik det som er der fra før i form, størrelse og materialbruk. En tilbakeføring til mer «originalt» materialbruk er en positiv måte å kompensere

for tapet av det opprinnelige bygget i sitt kulturmiljø. Utformingen må gjenspeile det kulturmiljøet bygget er i og være en del av det og ikke bli et fremmedelement i miljøet. Strandsittermiljøet som bygget er en av fire av er sårbart ettersom det er så få godt bevarte miljø igjen i fylket. Fylkeskommunen vurderer derfor dette kulturmiljøet som særdeles viktig å opprettholde og ivareta.

Reviderte tegninger er ikke helt lik eksisterende bolig i størrelse og form. Fylkeskommunen gav kommentar til tegningene (som vist på møte 28.10.2020) i en dialog med ansvarlig søker om at de så ikke rom til vesentlig endringer/justeringer i uttrykk utover en tilbakeføring. De pekte da spesielt på utbygget på nordsiden (mot sjøen) som de stilte seg negativt til ettersom det ikke har en forankring historisk sett ved hjelp av bilder. De bad om at dagens utbygg vurderes videreført som utgangspunkt. Altså at utbygget ikke blir i to etasjer med gavl. Forlengelsen av bygget med 1,5 meter ble vurdert som ikke riktig og det ble bedd om at dagens utstrekning av bygget i grunnflate ble forsøkt beholdt. Dette ble bare delvis fulgt opp ved at utbygget mot nord ble redusert til eksisterende grunnflate (kortet inn 0,2 meter).

Det er to forhold som gjør at ny bolig må forholde seg til den eksisterende boligens form og størrelse. Den ene er gjenoppbygging etter skade der utgangspunktet er å gjenskape det skadde (altså boligen) med hensyn til størrelse og funksjon/rom, jf. tidligere nevnte vurderingen fra Bjerkan Stav. Det andre forholdet er regionalt vern der nytt bygg må ta hensyn til kulturmiljø og byggeskikk, ikke minst at det skal gjenspeile i stor grad den bygningen som var der fra før. Nytt bygg må da ha tilnærmet samme volum og størrelse som den eksisterende boligen. Den skadde delen av bygget er den delen som er av tre, grunnmur og kjeller blir da igjen og danner grunnlaget for gjenoppbyggingen og danner grunnlaget for å akseptere en delvis riving.

Det er viktig å huske i denne saken at det er helt unntaksvis at riving av et regionalt vernet bygg kan tillates og at det i slike tilfeller må stilles strenge krav til gjenoppbygging. Tiltakshaver kan ikke forvente å fritt kunne endre byggets form, størrelse eller utseende, selv om den mener at det vil gi en noe mer funksjonell bolig. Det er eksisterende bygget som rives som er premissgivende for nybygget.

Boligens volum og størrelse

Det nye utbygget i andre etasje utgjør 9 m² og er loftstue/gang og med gavlen påvirker det veldig mye utseende på boligen mot sjøsiden (nord). Det har ikke noen historisk forankring til strandsittermiljøet og den tidsepoken. Dette utbygget i andre etasje gjør at boligen får en helt annet uttrykk enn opprinnelig boligen som ikke hører inn i strandsittermiljøet. Utbygget vil gi et veldig begrenset ekstra areal, og vil ikke ha stor innvirkning på brukbarheten av andre etasjen eller boligen som helhet, mens den negative effekten på helhetsuttrykket av boligen er svært negativt.

Ut i fra kulturminneperspektivet burde også utbygget i første etasje fra 1970 - tallet ideelt sett tas bort slik at fasaden blir lik strandsitterboligene, men det er nå en del av det eksisterende volumet og forholder seg til den eksisterende grunnmuren. Det kan dermed aksepteres. Som fylkeskommunen skriver kan dette utbygget for eksempel etableres som en vinterhage for å gi god utsikt til sjøen.

Lengden på boligen er økt med 1,5 meter vestover. Dette vil i stor grad påvirke eksisterende uthus som ønskes bevart. Uthuset vil bli veldig nært tilbygget. Utvidelsen er for å øke størrelsen på kjøkken/spisestue i første etasje og i andre etasje gjør det at et soverom og badet blir større. Administrasjonen kan ikke se at det er helt nødvendig med denne utvidelsen. Det kan tenkes andre planløsninger som både vil ivareta funksjonalitet av boligen samtidig at boligen vil forholde seg til eksisterende grunnmur.

Andre forhold

Fylkeskommunen påpeker en rekke andre forhold i uttalelsen sin. Foreksempel type vindu og en utgang fra vaskerom. Administrasjonen mener at dette er forhold som er forholdsvis enkle å følge opp uten at det vil gå på særlig bekostning av brukbarheten av boligen, men samtidig vil gjøre mye for helhetlige uttrykket av boligen i landskapet.

Fylkesmannen

Fylkesmannen har gitt en sterk tilråding til at det ikke gis dispensasjon for riving og oppføring av ny bolig. Bakgrunnen for denne frarådingen er at hvis det blir gitt tillatelse vil det medføre bosetting i rød støysone ettersom dagens standard på boligen ikke er egnet for beboelse. De stiller spørsmål om det er mulig å sikre akseptable støyforhold for fremtidige beboere. Tiltakshavere har ikke bodd i boligen, men har arvet boligen som var bebodd inntil de overtok den i 2018. Boligen har altså vært bebodd inntil nylig. Det legges derfor til grunn at tiltaket ikke anses som nyetablering av bofunksjon i rød støysone. Ny bolig må forholde seg til gjeldene tekniske krav slik at krav til innendørs støy blir ivaretatt. Utendørs blir det meget vanskelig å ha en uteplass på stille side ettersom støykilden er flystøy. Innglassering av uteplass vil ikke være «godkjent» løsning. Støykilden er ikke en konstant støykilde slik at det kan være lengre stille perioder i løpet av dagen med korte perioder med høy flystøy som gjør at en må oppholde seg innendørs.

Fylkesmannen har også en bemerkning i forhold til 100 – metersbeltet og mener tiltaket vil medføre inngrep i 100 – metersbeltet langs sjø og legge til rette for økt ferdsel i området. Eksisterende bolig er cirka 25 meter fra sjøen og det er en veg mellom tomten og sjøen. Den går til en molo slik at det er allerede gjort inngrep i området i forhold til sjøen. Ny bolig får samme avstand som eksisterende bolig da den skal bruke samme grunnmur. Forholdet til sjøen blir ikke endret og boligen vil ikke hindre adkomst til sjøen. Dagens situasjon er ikke problematisk i forhold til allmennhetens adgang til sjøen og den vil ikke bli endret ved gjenoppbygging av boligen. Strandsonen blir ikke bygget ned ved gjenoppbygging av boligen.

Administrasjonen mener derfor ikke at merknaden fra fylkesmannen må tas til følge.

Dispensasjonen/konklusjon

Riving av boligen betinger dispensasjon fra kommuneplanens bestemmelse §0.9 for riving av bygg som er registrert som *regionalt verdifull bygning* ettersom bestemmelsen tilsier at den skal bevares og ikke tillates revet. Fylkeskommunen har gått med på en delvis riving ved at bygningsdeler av tre tillates revet slik at grunnmur og kjeller blir stående. Fylkeskommunen har likevel en rekke med merknader til tegningene som bør være imøtekommet før tillatelse kan gis.

Tiltaket som omsøkt setter hensynet bak bestemmelsene det dispenseres fra vesentlig til side fordi det ikke i tilstrekkelig grad tar hensyn til boligen som blir revet og strandsittermiljøet det

bygges i. Hvis fylkeskommunens merknader blir hensyntatt i nye tegninger vil hensynet bak bestemmelsene bli tilsidesatt, men ikke i vesentlig grad.

Ulempene med tiltaket er at et regionalt vernet bygg i strandsittermiljøet blir revet. Fordelene med gjenoppbygging er at det vil oppstå et nytt bygg, som vil bli bebodd i dette miljøet. Forutsatt at merknadene fra fylkeskommunen følges opp vil dette være positivt for strandsittermiljøet. Da er fordelene klart større enn ulempene og dispensasjonen kan gis. Hvis merknadene ikke bli fulgt opp vil denne fordelene bortfalle, der bygget vil fremstå som et fremmedelement i kulturmiljøet. Dispensasjonen kan da ikke gis.

Tiltaket er avhengig av å falle inn under bestemmelsen i kommuneplanen om «*gjenoppbygging etter skade eller brann*». Når ny bolig har tilsvarende volum og følger eksisterende grunnmur blir tiltaket ansett som en gjenoppbygging og vil være i samsvar med denne bestemmelsen. En størrelse utover den opprinnelige boligen, som omsøkte tiltak, vil gjøre at den bestemmelsen ikke kan benyttes.

Administrasjonen vil derfor innstille på at dispensasjon fra kommuneplanens bestemmelse §0.9 blir gitt for å rive og gjenoppbygging av boligen med vilkår om at fylkeskommunens anbefalinger fra 8.12.2020 blir fulgt. Igangsettingstillatelse for riving og gjenoppbygging vil ikke bli gitt før det er innlevert tegninger i samsvar med anbefalingene. Alternativt kan ansvarlig søker/tiltakshaver gå i dialog med fylkeskommunen for å finne en løsning som partene er enig om. I så fall kan kommunen akseptere en positiv uttalelse fra fylkeskommunen for nye tegninger som oppfyllelse av vilkåret.

Støyfaglig rapport må også foreligge før igangsettingstillatelse for riving og gjenoppbygging kan gis.

Vedlegg

- 1 Tegninger vedlegg D og H
- 2 Notat - Pkt 7.1.1 og 7.1.2 i bestemmelsene til kommuneplanens areal del - hva ligger i uttrykket "gjenoppbygging etter brann og skade"
- 3 Fylkesmannens uttalelse
- 4 Ny søker - tilleggsopplysninger og oppdatering av tegninger for videre behandling av rammetillatelsen - 174/283
- 5 Andre vedlegg
- 7 Høringsuttalelse vedr. byggesøknad til kulturfaglig uttalelse - Dispensasjon fra kommuneplanens arealdel for riving og oppføring av ny bolig på 174/283 - Nessaveien 71

Saksprotokoll i Planutvalget - 15.12.2020

Behandling:

Epost datert 14.12.20 fra ansvarlig søker ble lagt fram i møtet.

Nytt forslag fra Irja Helen Hammern Døsvik:

I henhold til plan- og bygningsloven § 19-2 gis det dispensasjon fra § 0.9 (bevaring av eksisterende regionale verdifulle bygninger og annet kulturmiljø innenfor rød støysone) i kommunedelplan for Ørland kommune for delvis riving av bolig med bygningsnummer [182403109](#) og oppføring av ny bolig på gnr. 174 bnr. 283, som omsøkt med tegningene datert 08.11.2020.

Eksisterende bolig er såpass skadd og er ikke egnet til beboelse. Ny bolig er godt tilpasset eksisterende bolig med gjenbruk av materialvalg, bygningsdeler, utforming som er tilpasset dagens byggetekniske krav og funksjon. Ny bolig er godt tilpasset nabobygg og kulturmiljøet i området. Hensynet bak bestemmelsen det dispenseres fra blir ikke vesentlig tilsidesatt. Det er en fordel for kulturmiljøet at gjenoppbygd hus vil bli bebodd. På grunn av ovenstående anses fordelene klart større enn ulempene.

Votering

Nytt forslag fra Irja Helen Hammern Døsvik ble satt opp mot kommunedirektørens innstilling. Nytt forslag fra Irja Helen Hammern Døsvik ble enstemmig vedtatt.

Vedtak:

I henhold til plan- og bygningsloven § 19-2 gis det dispensasjon fra § 0.9 (bevaring av eksisterende regionale verdifulle bygninger og annet kulturmiljø innenfor rød støysone) i kommunedelplan for Ørland kommune for delvis riving av bolig med bygningsnummer [182403109](#) og oppføring av ny bolig på gnr. 174 bnr. 283, som omsøkt med tegningene datert 08.11.2020.

Eksisterende bolig er såpass skadd og er ikke egnet til beboelse. Ny bolig er godt tilpasset eksisterende bolig med gjenbruk av materialvalg, bygningsdeler, utforming som er tilpasset dagens byggetekniske krav og funksjon. Ny bolig er godt tilpasset nabobygg og kulturmiljøet i området. Hensynet bak bestemmelsen det dispenseres fra blir ikke vesentlig tilsidesatt. Det er en fordel for kulturmiljøet at gjenoppbygd hus vil bli bebodd. På grunn av ovenstående anses fordelene klart større enn ulempene.