



ØRLAND KOMMUNE
Alf Nebbs gate 1
7160 BJUGN

Vår dato:	08.12.2020	Vår referanse:	201944696-16	Vår saksbehandler:
Deres dato:		Deres referanse:	25159/2020/174/283/ARNNOR	Heike Schmidtke

Ørland kommune - høringsuttalelse vedr. byggesøknad til kulturfaglig uttalelse - Dispensasjon fra kommuneplanens arealdel for rivning og oppføring av ny bolig på 174/283 - Nessaveien 71

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.

Trøndelag fylkeskommune

Seksjon Kulturminner

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

For å imøtekomme eiers behov og samtidig ivareta de kulturhistoriske verdiene i området anbefaler vi at kommunen tillater delvis rivning av bygningen med vilkår om gjenoppbygges med en utforming som ivaretar helheten i kulturmiljøet:

- Eksisterende kjeller skal bevarer og forbedres med tanke på lufting, drenering m.m.
- Eksisterende kjeller danner underlag/ fundament for etablering av ny gjenreisning av historisk bygningsvolum
- 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.
- Forholdet mellom våningshuset og uthus mot vest skal bevarer. Tiltakshaver ønsker å sette i stand uthuset og tilbakeføre fasader til opprinnelig utseende.

Konklusjon

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 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.

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.

Trøndelag fylkeskommune

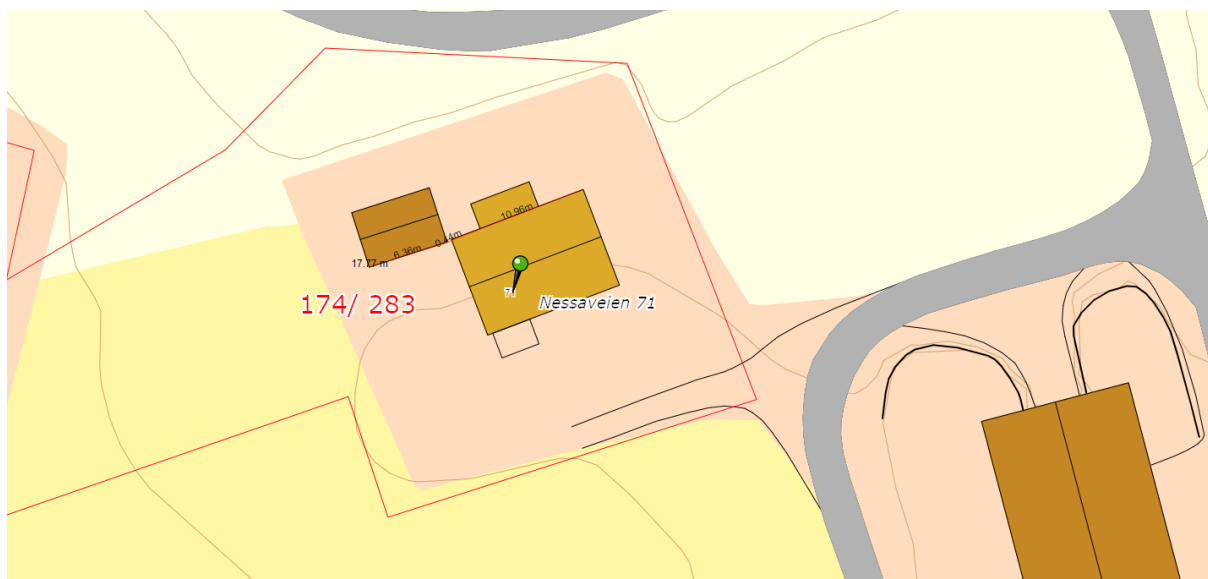
Seksjon Kulturminner

- 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

Trøndelag fylkeskommune

Seksjon Kulturminner

fasadeopprissene 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 beskjedent 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 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 særpreget. 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.

Med vennlig hilsen

Heike Schmidtke

Seniorrådgiver/arkitekt

Dette dokumentet er godkjent med elektronisk signatur