

Ørland kommune
Plan og forvaltning

7160 BJUGN

Deres referanse:
Saksnr. 2021/703
Arne Nordgård

Vår referanse:
- Søknad om rammetillatelse av 26.06.2019
- Tilleggsopplysninger/tegninger av 09.11.2020
- Epost av 14.12.20220
Knut Solheim

Dato:
08.03.2021

PER NESSET, NESSAVEIEN 71, 7142 UTHAUG, GNR. 174, BNR. 283
Vedr. rammetillatelse og søknad om dispensasjoner av 26.06.2019
Kommentarer til mottatt klage fra Riksantikvaren av 19.02.2021

Bakgrunn

På vegne av Per og Gunn Nettet ble den 26.06.2019 sendt inn søknad om rammetillatelse og dispensasjoner for riving og gjenoppbygging av en eldre bolig i rød støysone på Uthaug i Ørland kommune. Forhåndskonferanse med kommunen ble avholdt 21.02.2019, og det ble også avholdt befaringer sammen med representanter for offentlig instanser den 03.04.2019 og i juni 2020.

Boligen er noe misvisende blitt nevnt som en del av strandsittermiljøene nevnt i verneplanen som er laget i forbindelse med forvaltning av bevaringsverdig bebyggelse og kulturmiljøer for støysonen til Ørland Flystasjon. Tilstanden på bygget er imidlertid svært dårlig, og på visse vilkår er pr. dato gitt tilsagn om riving og gjenoppbygging av boligen. Eiendommen har vært bebodd helt frem til høsten 2018, og det er nå avdødes bror, tiltakshaver Per Nettet, som har til hensikt å flytte inn på eiendommen sammen med sin ektefelle.

Fosenhus AS overtok søker rundt 01.01.2020. Fylkeskommunen avga den 14.10.2020 en kulturfaglig uttalelse til søknad om dispensasjon fra kommuneplanens arealdel for boligen i det regionalt vernede kulturmiljøet. Uttalelsen ble gjennomgått i et dialogmøte med kommunen den 28.10.2020, og reviderte tegninger og tilleggsopplysninger ble oversendt kommunen den 09.11.2020. Brevet følger vedlagt igjen her, da vi mener det inneholder viktig informasjon over hvilke tiltak som er satt i verk for å komme etatene i møte.

Planutvalget innvilget den 15.12.2020 dispensasjon fra KPA for riving og gjenoppbygging av bolig. Riksantikvaren mottok saken fra Fylkeskommunen til uttalelse. Våre kommentarer til Riksantikvarens klageskriv av 18.02.2021 følger nedenfor. Vedlagt følger også vesentlige, utfyllende og til dels korrigerende opplysninger fra Per og Gunn Nettet.



Samarbeide med kommune, fylkeskommunen og statsforvalter

Det foreligger et vesentlig samarbeide/forarbeide for å avklare grunnlaget for videre beboelse av eiendommen. Etter det vi forstår har det på de tidligere nevnte befaringer blant annet vært avgitt positive tilbakemeldinger på å kunne forlenge bygget, noe som redegjøres for i vedlagte skriv fra Per og Gunn. Gamle lån har proporsjoner som tilsier lengde fremfor bredde, økning av husbredden vil nødvendigvis få konsekvenser for takhøyde og byggets andre proporsjoner. Vi har derfor vurdert det bedre å øke byggets lengde enn bredde fordi dette samtidig vil være mer i tråd med bygningsstilen typisk for strandsitterstuer og lån i området.

Som det fremkommer av tidligere korrespondanse og oversendte tegninger, er vi av den oppfatning at følgende er avklart:

- Eksisterende kjeller med nedgang rehabiliteres for fremtiden.
- Viktige utvendige detaljer sikres blant annet ved gjenbruk av skifertaket, reproduksjon av opprinnelig profilert kledning, stilriktig omramming og bruk av vinduer med små glassruter.
- Vinterhagen mot sør gjenoppbygges og tilpasses fasaden og inngangen som avklart og tidligere bifalt av Heike hos Fylkeskommunen. En mindre forlengelse av vinterhagen velger vi å tolke til ikke å være noe avgjørende tema, siden takløsning og fasadeuttrykk tidligere i hovedsak avklart både på dette og andre prosjekter.
- Plassering av pipe, takvinkler og mønehøyder.

Tilbygget mot nord.

Befaringene og diverse kontakt mellom partene ligger til grunn for utarbeidelse av tegningene oversendt kommunen den 09.11.2020. Som vi vurderer er det i hovedsak tilbygget mot nord som skaper hodebry for vernerettet arbeid.

Det er her viktig å påpeke at eksisterende tilbygg mot nord ikke har noen historisk viktig funksjon for bygget. Det tilfører overhodet ikke bygget noen visuell kvalitet, tvert imot. Sammen med eksisterende husmorvinduer i ulike dimensjoner utgjør det en visuell forsøpling av det gamle bygget i historisk sammenheng. Det foreslåtte tilbygget i to etasjer er derimot utformet etter gjeldende retningslinjer for underordnet tilbygg som avklart i godt samarbeid med Heike hos Fylkeskommunen i andre prosjekter tidligere. Mønehøyden er underordnet, og tilbyggets bredde, sentrale plassering og utstrekning er underordnet hovedbygget i henhold til gjeldende praksis, samtidig som det vil tilfredsstille dagens tekniske krav og fremtidens krav til visuell standard. Vi er uansett fortsatt av den oppfatning at det for dette bygget er anledning til et underordnet tilbygg innenfor verneplanen.

I vedlegg vises tilsvarende bygg på nabogården, som har et tilbygg i to etasjer. Dette bildet er oversendt tidligere, men er oss bekjent ikke nevnt i underlaget til Fylkeskommunen eller Riksantikvaren.



Tekniske utfordringer

Det er mulig byggetekniske krav ikke er en naturlig del av Riksantikavens vurderinger, men det er nå engang slik at gjeldende forskrifter setter krav til bygget. Vi har pr. dato ikke fått noen generell dispensasjon fra kommunen til uten videre å fravike tekniske krav til bygget.

- Det skal sørges for tilrettelegging for mennesker med spesielle behov, noe som blant annet tilfredsstilles ved snusirkler/rektangler og tilstrekkelig med plass.
- Det er strenge lyskrav til nybygg, generelt benyttes 10% regelen, som for andre etasje vil være umulig å oppfylle om bruksarealet og dagens fasade skal opprettholdes.
- Ørland Flystasjon gir utfordringer med tanke på støy, både inne og ute.
- Med eksisterende veggtykkelser, etasjeskiller og takkonstruksjon, er utfordringer tilknyttet takhøyder og volum.

Det må igjen anmerkes at det er eldre mennesker som skal bo i huset. Etter dagens forskrifter skal uansett legges til rette for mennesker med nedsatt funksjonsevne. Dette medfører som nevnt utfordringer til innvendige arealer. Del av stuen er tenkt som fremtidig soverom, vaskerommet vil kunne fungere som bad, **noe som vil i stor grad vil medvirke til å tilfredsstille krav til livsløpsstandard.**

Norsk bygningshistorie er viktig å ta vare på, og godt samarbeid med etatene er nødvendig. Vi er av den oppfatning at Per og Gunn har strukket seg langt for å imøtekomme de krav som er satt i denne saken, og håper nå på et positivt utfall.

Med vennlig hilsen

Knut Solheim

FOSENHUS AS

Tlf. 926 12 864 / 72 50 70 00

Epost knut@fosenhus.no

Vedlegg

- A. Brev fra Fosenhus AS av 09.11.2020, uten vedlegg
- B. Tiltakshavers kommentarer til Riksantikvarens klage av 18.02.2021
- C. Bilde av våningshuset på naboeiendommen 174/291, 2 sider
- D. Bilde av eksisterende tilbygg/fasade mot nord

