

Viser til brev og oversendelse av klage fra Riskantikvaren datert 18.02.2021 for gitt dispensasjon for oppføring av bolig på gnr. 174 bnr. 283. Her kommer vår kommentarer til klagen.

Klagens innhold:

Riksantikvarens (RA) klager på kommunens vedtak. RA mener at kommunen har valgt å se helt bort fra fylkeskommunens klare uttalelse i saken, hensynet bak formålsbestemmelsen i loven er vesentlig tilsidesatt og fordelene ved tiltaket er ikke klart større enn ulempene etter en samlet vurdering. RA peker på følgende punkter som gjør at de mener det avviker for mye:

- Endringene vil skade strandsittermiljøets særpreg.
- Ett av de få gjenværende strandsitterstuene.
- BRA økt med ca. 30 m².
- Bygget er blitt 1,5 m lengre.
- Utbygg mot sør 1,5 m lengre.
- Utbygg i nord er i to etasjer der eksisterende er i en etasje.
- Ikke er tatt hensyn til fylkeskommunens uttalelser.
- Vedtaket mangler drøfting av fordeler og ulemper og ikke fordelene klart større enn ulempene.

Vår merknad til klagen:

Det ligger ingen føringer eller detaljbestemmelser i kommuneplanens arealdel (KPA) hvordan bygg i dette området skal utformes. Bestemmelsene er generelle og mye beror på skjønnsvurdering. KPA sier at eventuelle tilbygg må tilpasses eller underordnes den eksisterende bygningen med hensyn til plassering, utforming, størrelse og materialbruk. Allerede her åpner KPA for at det kan oppføres tilbygg. RA og fylkeskommunens uttalelser bærer preg av at som det ikke er tillatt med noen form for tilbygg. Vi mener at de endringer som er gjort, er å tilpasse byggets lengde-breddeforhold til omkringliggende bygninger og utbygg mot nord i 2. etg. *underordner* seg eksisterende da mønehøyden her er lavere enn på eksisterende. I Planutvalgets sitt vedtak framgår dette tydelig jf. «*ny bolig er godt tilpasset nabobygg og kulturmiljøet i området*».

RA betegner eksisterende bolig som *en av de fire gjenværende strandsitterstuer*. Dette er direkte opplysningsfeil. Bygget er ikke en strandsitterstue og har aldri vært det. Ei strandsitterstue er regelrett en «husmannsplass» for fiskere som måtte i tillegg jobbe på hovedgården som betaling for tomta. Strandsitterne hadde små ressurser og levde mer eller mindre i fattigdom. Bygging av strandsitterstuer opphørte mot slutten av 1800-tallet. Nessaveien 71 ble bygd av Anders Nesset i 1912, altså etter strandsitterstuenes epoke. Anders var selvstendig næringsdrivende og hadde egne fiskebåter, noe strandsitterne ikke hadde ressurser til. I tillegg var han formann i Norges Fiskarlag og satt på Stortinget. Dette vitner at Anders så absolutt ikke var noen strandsitter. I plan for *Forvaltning av prioriterte bevaringsverdig bebyggelse i rød støysone på Ørland*, står det på side 2, 10 og 12, at det i forbindelse med fredningen av dette bygget har det ikke lyktes å komme i kontakt med huseier og eiendommen er derfor ikke befart. Huseier har aldri vært informert om verneprosessen eller hatt muligheten til å komme med de korrekte historiske opplysningene

om huset, og må vel betegnes som en svakhet i saksgangen av vernet. Vi vil nok en gang påpeke at boligen er et fabrikkprodusert hus, produsert av Christian Thams / Digre husfabrikker og bekreftet av Hauke Haupts ved befaringen april 2019, som det finnes mange likedan av. Bygget har derfor ingen stor verneverdi i seg selv.

Klager skriver at nytt hus blir 30 m² større og mener dette er for mye. Vi påpeker at huset bare blir 15 m² større i grunnflate/BYA. At det blir 15 m² BRA større i 2.etg. har stor sammenheng med at himlingen heves pga. annen type takkonstruksjon og høydekrav i TEK17. Denne hevingen av himlingen er etter anbefaling fra fylkeskommunen. Mye av det økte arealet er også en konsekvens av tilbygget mot sør som ikke var med i opprinnelig søknad, men som tiltakshaver har tatt med for å tilpasse nytt bygg med eksisterende på 8 m². At RA tar med økt BRA, som er en direkte konsekvens etter endringer anbefalt av fylkesrådmannen, blir vanskelig å forstå.

Klager henger seg veldig opp i at nytt hus blir 1,5m lengre uten å nevne eller vurdere hvorfor tiltakshaver har gjort dette, noe som står godt beskrevet i søknaden. Årsak til dette er at tiltakshaver ønsker å bygge en bolig hvor det tilpasses kravene om tilgjengelig boenhet. Fylkeskommunens høringsuttalelser bærer preg av at det bare skal bli 2 personer i boligen og at de dermed mener den er stor nok. Ny bolig dimensjoneres, i likhet med eksisterende, for 5 personer jf. tekniske krav for enebolig. Krav i TEK17 gjør at grunnflaten på bygg må bli større for å oppnå samme funksjonalitet. Noe som også får konsekvenser for dette bygget. Det er her gjort tilpasninger på en slik måte at økt grunnflate er kun gjort i byggets lengderetning for å tilpasse lengde- og breddeforhold med nabobygg i vest. Planutvalget tillar dette vesentlig vekt i sin diskusjon og mente et en forlengelse av bygget medførte at det da liknet mer på strandsitterstue (langt og smalt). Dette går også tydelig fram i Planutvalgets ordlyd i vedtaket «*godt tilpasset nabobygg og kulturmiljøet i området*». Ved befaring med representant fra fylkeskommunen den 03.04.2019, ble det opplyst klart og tydelig at en forlengelse av eksisterende byggs lengderetning med 1 – 2 meter ikke var noe fylkeskommunen kom til å motsette seg, da dette var den normale byggeskikken. Dette ble uttalt i vitnes nærvær av tiltakshaver, daværende ansvarlig søker, representant fra Fosenhus AS og to representanter fra gamle Ørland kommune. Vi anser muntlig tilsang fullgodt som skriftlig. At det faglige rådet fra fylkesrådmannen nå går tilbake på dette vitner om tilfeldig saksbehandling. Økningen av grunnflaten er å betrakte som *mindre* jf. SAK10 § 3-1.

Juridiske vurderinger fra Adv. Bjerkan Stav sier at man har «rett» til oppføring av tilsvarende. Gammel bolig har en stue i 2. etg. Vi ser det derfor som en rett å kunne bygge med stue i 2. etg. også i nytt. Ny bolig må tilfredsstille dagslys krav i TEK17, jf. § 13-7. Lystransmisjonen for vanlige vindu tilsier at rommets glassareal må være minst 10% av rommets gulvareale. For lydisolerte vinduer, som det her må brukes, er lystransmisjonen lavere og medfører at glassarealet må være opp mot 14% av gulvareale. Det målbare glassarealet måles av den delen av glassfeltet som er 0,8m over rommets gulv og ikke har noe som skjermer sikten til horisonten i en vinkel på 45 grader. Pga. lav knevegg og skjerming fra takutstikk, utgjør målbart glassareal på stue 2.etg. i eksisterende bygg bare 2,1 % og er langt unna TEK17-krav. Dersom nytt bolig bygges uten utbygg mot nord, må glassfeltet i stue 2. etg. være 3,3 m², noe betyr at vinduet må ha en bredde på bortimot svimlende 66m. Et utbygg mot nord gjør

at lyskravet blir ivaretatt. Ideelt sett skulle utbygget vært mot sør og sollyset, men det er her valg å plassere dette oppholdsrommet vekk i fra flyplassen for å skjerme mest mulig mot støy, samtidig med at grunnflaten på bygget ikke endres. Samtidig vil dette gjengi takutbygget på den nærmeste strandsitterstuen i vest og dermed ikke noe fremmedelement i området. Boligen ligger i rød støysone og det viktig å ha god plass innendørs da uteområdene er begrenset i perioder F35 er på vingene. Oppbygging av ny bolig med samme mål og utforming som eksisterende, begrenser dette vesentlig. En forlengelse av byggets lengderetning og utbygg mot nord i 2.etg. kompenserer dette betydelig samtidig som at krav i TEK17 blir ivaretatt.

I saksopplysninger som er forelagt RA kan det oppfattes som at tiltakshaver ikke på noe sett og vis har vist evne og vilje til å tilpasse fylkesrådmannens anbefalinger og bare tatt seg til rette etter eget godt befinnende. Det bemerkes at siden 1. revisjon av tegningene i opprinnelig søknad av 26.06.2019 (hvor alt skulle rives) er gjort vesentlige endringer og utallige revisjoner. Det er gjort utallige og fordyrende endringer for å imøtekomme fylkesrådmannens anbefaling. Eksempler på dette er:

- Kjeller blir ivaretatt og drenert sammen med grunnmuren (opprinnelig plan var å fjerne denne da den står lavt og sjøvann kommer inn når det er springflo/stormflo).
- Taktekking fra Decra til skifertakstein (gjenbruk av eksisterende takstein).
- Tilpassing av vinduer.
- Utbygg mot sør (opprinnelig ikke med i det heletatt).

Vi har begjært innsyn hos RA og fått oversendt alle dokumenter de har i saken. Der ser vi at de ikke har fått alle viktige opplysninger fra fylkeskommunen. Deriblant vedlegg nr. 5 i brev datert 18.12.2020 fra Ørland kommune som Planutvalget tillå særlig vekt, og notat fra politikere i Fylkesutvalget som var avgjørende i deres behandling av saken. Vi synes det er underlig at fylkesadministrasjonen tilbakeholder viktige opplysninger i saken når de ikke fikk medhold av egne politikere (Fylkesutvalget) og ber RA å påklage.

Det går klart og tydelig av pbl. § 29-2 at det er *kommunen* som skal utøve skjønn om tiltak innehar gode visuelle kvaliteter både i seg selv og i forhold til dets funksjon og dets bygde og naturlige omgivelser og plassering. Av lovens ordlyd kan vi ikke se at andre myndigheter enn kommunen som skal blande seg mye inn i hva som menes med tilpasning til omgivelsene mv. RA mener at kommunen ikke skal avvike fra sektormyndigheters uttalelser ved dispensasjonsbehandling. Kommunen har ikke plikt til å avslå dispensasjonssøknader dersom fylkeskommunens uttalelse er negativ. I denne saken ivaretar fylkeskommunen kun det kulturhistoriske aspektet i saken. Fylkesrådmannen har bedt om at det gjøres en mulighetsstudie i sine foreløpige høringssvar. En slik undersøkelse er blitt gjennomført og konklusjonen er at det ikke er mulig å ivareta krav i TEK17 dersom fylkeskommunens råd skal følges. Kommunen og Planutvalget skal ivareta alle regler gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, herunder også byggteknisk forskrift TEK17. På ett tidspunkt blir det mismatch mellom verneinteresser og TEK17, og det må gjøres en interesseavveining.

Forvaltningslovens regel om å vektlegge det kommunale selvstyret kommer således i betraktning ved interesseavveiningen om dispensasjon skal gis (Ot.prp.nr.32).

Planutvalget tillar krav i TEK17 vesentlig vekt for de avvik som fylkeskommunen påpeker. At bygg blir bebodd ble vurdert som klart større enn ulempene bygg etter TEK17-krav vil gi. Dette var også tungtveiende i Fylkesutvalgets vurdering. Videre påpekte et enstemmig Fylkesutvalg at dette er et enkeltstående tilfelle som ikke skaper presedens for andre saker. Ved oppføring av ny bolig, skal nytt bygg tilfredsstillе minstekrav i TEK17. Dokumenterte skadeomfang hos eksisterende bygg, at det ikke er noen strandsitterstue, TEK17-krav, støytilpasninger og et sterkt ønske om at bygg blir bebodd gjør at det foreligger *særlige* grunner å avvike nytt bygg noe.

Det er bred politisk enighet på regionalt nivå hos fylkeskommunen om at Planutvalget har gjort de korrekte vurderinger. Siden Fylkesutvalget (som står over fylkesrådmannen i hierarkiet, er enig i utformingen av ny bolig) mener vi at tiltaket er planlagt i samråd med regional kulturminneforvaltning jf. KPA. Et enstemmig planutvalg som er stadfestet av et enstemmig Fylkesutvalg må tillegges særlig vekt ved utøvelse av skjønnets i saken. Fylkesutvalget påpekte i sin behandling at dette er et særtilfelle som ikke skaper presedens.

Konklusjon:

RA skriver i sin klage at de støtter seg på høringsuttalelse fra fylkesrådmannen. Fylkesrådmannens høringsuttalelse var framlagt i møteinnkallingen til Planutvalget. RA kommer således ikke med nye momenter i klagen som ikke ble vurdert eller var framlagt ved Planutvalget sin behandling 15.12.2020. RA er i realiteten uenig i det politiske skjønnets Planutvalget har utøvd i saken. Skjønnsvurderingen tilligger kommunen jf. pbl. § 29-2. Et enstemmig Planutvalg og Fylkesutvalg om at bygget er godt tilpasset kulturmiljøet, bør veie tungt.