

STORFOSEN GODS AS
Att. Bent Ramberg
Kongens gate 16
7011 TRONDHEIM

Deres ref.

Vår ref.
8264/2021/160/1/INAMIT

Dato
28.04.2021

VEDTAK - TILLATELSE TIL RIVING AV STABBUR - 160/1 - STORFOSEN GODS

Saksområdet er delegert til rådmannen, jf. kommunens delegeringsreglement.

Saksnr.:	2020/3561	Tiltakshaver:	STORFOSEN GODS AS
Eiendom, gnr/bnr:	160/1	Søknadsdato:	20.04.2020
Vedtak nr.:	21/275	Kompletttdato:	12.04.2021
Saksbehandler:	Ina Kristin Mittet		

Dokumenter i saken:

Søknad med vedlegg mottatt 20.04.2020, 23.07.2020 og 12.04.2021 ligger til grunn for behandlingen.

Saksopplysninger:

Søknad om tiltak uten ansvarsrett gjelder riving av stabbur med bygningsnr. 183390384 på Storfosen gods, gnr. 160 bnr. 1, på Storfosna.

Søknaden om riving er begrunnet med at stabburet er i dårlig forfatning og at det har ingen funksjon på Storfosen gods i dag. Søknaden er videre grunngitt med at stabburet står nært veien og dermed påvirker siktforholdene negativt. Veien er smal og hastigheten oppleves høy av tiltakshaver, noe som skaper trafikkfare ved bruk av store landbruksmaskiner. Det er oppgitt i e-post av 12.04.2021 at de deler av tømmerkassen som er av brukbar kvalitet vil bli gjenbrukt til tømret hytte/anneks et annet sted, mens deler av kledningen skal benyttes til interiørinnslag på godset.

Stabburet består av ei laftekasse kledd med nyere tømmermannskledning, og er oppført i tre lave etasjer. Fundamentet består av støpte, kjegleformede pilarer med kvadratisk grunnflate. Bebyggt areal (BYA) er ca. 55 m². Etasjehøyden i første og andre etasje er 1,75 meter, og utgjør ikke måleverdig bruksareal.

Bygningen står innenfor område avmerket som automatisk fredet kirkegård. Tiltaket må derfor avklares etter kulturminneloven.

Takstrappport mottatt 23.07.2020 redegjør for byggets tilstand og oppbygging, der det blant annet fremgår at endringer, brann og utettheter ved yttertak har ført til stedvise råteskader i tømmer (spesielt mot nordvest) og takkonstruksjon. I takstrappporten er fundamentet beskrevet som støpte pilarer på sokkel som antas å ikke stikke dypt. Det er lagt til grunn av disse kan tas opp med enkel graving og med bruk av kran, uten at det vil gi store inngrep i grunnen. At stabburet står ved siden av vei med godt bærelag gjør at maskiner ikke trenger å kjøre inn på tomta. Tiltakshaver har imidlertid oppgitt at tiltaket ikke vil medføre inngrep i grunnen i det hele tatt, da de støpte pilarene står på flat mark. Det er mottatt bilder som underbygger dette i e-post av 23.04.2021.

Stabburet er ikke SEFRAK-registrert eller omfattet av formelt vern i kommuneplanen. Bygget tilhører imidlertid siste rest av det gamle godset, og på bakgrunn av godsets historie og uavklarte kulturminneverdier, samt tiltakets plassering innenfor automatisk fredet kulturminne i grunnen, ble saken forelagt Trøndelag fylkeskommune for uttalelse.

Trøndelag fylkeskommune sendte foreløpig svar i saken den 24.09.2020. På bakgrunn av stabburets spesielle plassering og tilhørighet til det gamle, men tapte, gårdsanlegget på Storfosen gods, bad fylkeskommunen om å få foreta en dendrokronologisk undersøkelse (årringsdatering) for å fastsette alder på buret, samt befaring med håndverker for å vurdere tilstand og verdi. Befaring ble foretatt 16.12.2020. Endelig uttalelse fra fylkeskommunen innkom 09.03.2021, med vedlagt befaringsrapport og plantegninger utarbeidet av fylkeskommunen, samt dendrokronologisk rapport utarbeidet av Terje Thun ved NTNU Vitenskapsmuseet.

Den dendrokronologiske undersøkelsen konkluderer med at stabburet i sin nåværende form ikke kan være satt opp før tidligst sommeren 1870. Noen av prøvene er datert tilbake til midten av 1700-tallet, men dette må være gjenbrukt materiale. Dateringen viser at stabburet er yngre enn 1850 og det omfattes dermed ikke av meldeplikten etter kulturminneloven § 25.

Fylkeskommunen viser til at Storfosen gods har en lang og imponerende historie som går tilbake til 1100-tallet, men at den historiske bebyggelsen, med unntak av stabburet, gikk tapt i brann på 1980-tallet. Stabburets størrelse og tilhørighet til det opprinnelige anlegget gjør at buret anses som bevaringsverdig. På grunn av brannen har imidlertid stabburet mistet sin sammenheng i et helhetlig tun, noe som igjen reduserer kulturminneverdien. Som siste gjenværende eldre bygning på godset har buret utvilsomt høy lokal kulturminneverdi og historiefortellende verdi. Fylkeskommunen påpeker også at som stabbur i kystmiljø har den relativt høy alder, og bør fortrinnsvis bevares på stedet eller ved flytting internt på eiendommen. Fylkeskommunen anbefaler bevaring på stedet, også med hensyn til de arkeologiske momentene i saken.

Stabburet står innenfor automatisk fredet middelalderkirkegård (Askeladden-ID 7012). Alle tiltak som kan påvirke det automatisk fredete kulturminnet, slik som bruk av tungt utstyr til løfting av bygg, fjerning av betongfundamenter og lignende, er søknadspliktige etter kulturminneloven § 8 første ledd. Fylkeskommunen gjør også oppmerksom på at det kan bli nødvendig med arkeologisk registreringsundersøkelse ved flytting til ny lokasjon internt på eiendommen, og det samme gjelder ved eventuell omlegging av veg. Dette på grunn av høy prognose for funn av hittil ukjente kulturminner i området.

Fylkeskommunen ber avslutningsvis om å bli holdt orientert i videre saksgang i byggesaken.

Planstatus:

LNF-formål i Kommuneplanens arealdel 2014-2026 (rev. 2016, stadfestet 2018).

Nabovarsling

Tiltaket berører ikke naboers interesser og forutsetninger for å unnta nabovarsling er til stede, jf. plan- og bygningsloven § 21-3 annet ledd.

Vurdering:

Stabburet har et bebygd areal på ca. 55 m², og er i tre etasjer med takhøyde under måleverdig areal. Tiltaket behandles dermed som riving av frittstående bygning uten beboelsesformål og med med BYA og BRA under 70 m², herunder som tiltak uten ansvarsrett etter plan- og bygningsloven § 20-4.

Det gamle stabburet på Storfosen gods utgjør siste rest av det gamle tunet på herregården, hvis bygninger gikk tapt i brann på 1970- og 80-tallet. Den dendrokronologiske dateringen tidfester bygningen til tidligst 1870. Stabburet har utvilsomt en viktig historiefortellende verdi og kulturminneverdi i kraft av sin størrelse, alder og tilhørighet til det gamle godset.

Det er anført i søknaden at stabburet er i dårlig forfatning, og at det ikke tjener noen funksjon i dagens drift på godset. Det fremgår av både befaringsrapport og takstrapport at stabburet bærer preg av manglende vedlikehold, og at sterkt utsatte værsjikt på tak og yttervegg mot nordvest har ført til råteskader og svekkelser i konstruksjonen. Det er likevel fullt mulig å reparere skadene, og mye av tømmeret er fremdeles i god stand.

Fylkeskommunen anbefaler at stabburet bevares på stedet, eller alternativt flytte det til et annet egnet sted på eiendommen. Stabburet har imidlertid ikke noe formelt vern, og bevaring og istandsetting forutsetter dermed at eier/tiltakshaver har interesse av det. Det er i saksprosessen utarbeidet takstrapport, befaringsnotat og foretatt dendrokronologisk undersøkelse av stabburet. Bygget anses å være godt dokumentert før nedtaking iverksettes.

Stabburet står på støpte pilarer innenfor automatisk fredete middelalderkirkegård. Tiltakshaver har anført at de støpte pilarene står oppå bakken, og at de kan fjernes uten inngrep i grunnen. Det er videre vist til at stabburet står inntil en vei med godt bærelag, og at maskiner ikke behøver å kjøre inn på tomten for å få utført arbeidet. Fylkeskommunen viser til at tunge maskiner og utstyr potensielt kan føre til skade på middelalderlagene på stedet. Tiltak som *kan* virke inn på et automatisk fredet kulturminne betinger avklaring etter kulturminneloven § 8 første ledd. Tiltaket kan derfor ikke iverksettes før fylkeskommunen har mottatt søknad, innhentet vurdering fra NIKU og gitt tillatelse med eventuelle vilkår etter kulturminneloven.

Tiltakshaver har på telefon muntlig oppgitt at det ikke foreligger planer om endret etterbruk av berørt areal, men at det kun skal anlegges plen.

Avfallsplan og miljøsaneringsbeskrivelse

Tiltaket gjelder riving av bygning under 100 m² BRA, og det er ikke krav om avfallsplan og miljøsaneringsbeskrivelse. Alt rivingsavfall må likevel tas hånd om på en forsvarlig miljømessig måte, og alt av farlig avfall må leveres godkjent avfallsmottak. Redegjørelse for avfallshåndteringen må leveres senest sammen med søknad om ferdigattest. Kvitteringer for levert miljøfarlig avfall må vedlegges. Dersom noe skal gjenbrukes må det gjøres rede for det.

VEDTAK:

Ørland kommune gir tillatelse til riving av stabbur med bygningsnr. 183390384 på eiendommen Storfosen gods, gnr. 160 bnr. 1. Vedtaket er fattet med hjemmel i plan- og bygningsloven § 21-4, jf. § 20-4.

Vedtaket er fattet med følgende vilkår:

1. Tiltaket kan ikke iverksettes før det er gitt tillatelse etter kulturminneloven, og eventuelle vilkår i medhold av kulturminneloven er oppfylt.
2. Redegjørelse for avfallshåndtering leveres senest sammen med søknad om ferdigattest.

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 må ikke tas i bruk før det foreligger ferdigattest, jf. Plan- og bygningsloven § 21-10.
3. Ansvarlig foretak/tiltakshaver skal påse at arbeidene blir gjennomført i samsvar med bestemmelsene gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.

Tilsyn:

Denne tillatelsen sammen med godkjente tegninger og 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.

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
leder

Ina Mittet
byggesaksbehandler
Ørland kommune

Kopi til:

TRØNDELAG FYLKESKOMMUNE Fylkets hus Postboks 2560 7735 STEINKJER