

ØRLAND KOMMUNE
Alf Nebbs gate 1
7160 BJUGN

Vår dato:	09.12.2020	Vår referanse:	202035276-2	Vår saksbehandler:
Deres dato:		Deres referanse:	25633/2020/160/50/INAMIT	Anniken Hastadklev

Fylkeskommunens uttalelse til søknad om dispensasjon fra pbl. § 1-8 for riving og oppføring av ny fritidsbolig - 160/50 - Skaget 88 - Ørland kommune

Vi viser til deres oversendelse datert 17.11.2020.

Det er søkt om dispensasjon fra byggeforbudet i 100-metersbeltet langs sjø, jf. plan- og bygningsloven § 1-8 for riving av bygg og oppføring av ny fritidsbolig på gnr/bnr 160/50. Bygget som skal rives er SEFRAX-registrert.

Eiendommen er avsatt til nåværende fritidsbebyggelse i kommunedelplanen for Ørland. Eiendommen ligger i sin helhet innenfor 100-metersbeltet langs sjø. Den nye fritidsboligen skal trekkes litt lengre fra sjøen enn eksisterende bolig.

Fylkeskommunens merknader:

Ny bygning skal erstatte en gammel, og trekkes lenger vekk fra sjøen. Vi har derfor ikke merknader til at det innvilges dispensasjon innenfor 100-meters beltet.

Vi vurderer at det er liten risiko for at flytting av bygningen vil komme i konflikt automatisk fredete kulturminner. Vi minner imidlertid om den generelle aktsomhetsplikten etter § 8 i kulturminneloven. Dersom en under opparbeidingen skulle støte på noe spesielt i grunnen (mulig fredet kulturminne), skal arbeidet stanses og fylkeskommunen varsles.

Nyere tids kulturminners vurdering av riving av stue eldre enn 1850 og oppføring av ny fritidsbolig:

Fylkeskommunen skal som antikvarisk myndighet gi uttalelse i alle saker som gjelder riving eller vesentlig endring av bygninger oppført før 1850.

Omtalt fritidsbolig har vært gjenstand for behandling i 2010/ 2011. Fylkeskommunen var da på befaring og vurderingene som den gang var gjort er vedlagt søknad om dispensasjon. Fylkeskommunen frarådet riving på grunn av bygningens alder og fordi såpass gamle bygninger begynner å bli svært sjeldne langs kysten, samt at den ligger i et prioritert kulturlandskap. Videre ba vi kommunen om at eventuelt positivt vedtak om riving først ble gitt etter at eier hadde lagt frem tegninger på nybygg som **viser god tilpasning til stedlig byggeskikk**. Fylkeskommunen har ved tidligere uttalelse argumentert for bevaring og reparasjon med mulighet for tilbygg, støttet av vurderingen

av særpreget ved kulturlandskapet og byggets representative rolle tross nyere endringer. En alternativ løsning fremlagt i tidligere vedtak er riving og oppføring av et **nybygg som følger tradisjonell stedlig byggeskikk for å opprettholde og videreføre den fjernvirkning** som dagens bygning gir.

Ved ny søknad om riving og etablering av nybygg står tidligere gitte føringer om tilpasning av byggets form og fasadenes utforming ved nybygget ved lag. Se *Vilkår for utforming av nytt bygg* ved tidligere uttalelse datert 28.03.2011. Tiltakets nybygg som søkes om vil derfor bli kommentert med hensyn til innspill for bedre stedlig tilpasset med hensyn til en tradisjonell utforming og tilpasning til kystlandskap og oppfattelse av den. Vi viser her også til spesifiseringene i tidligere uttalelse som gir konkrete føringer i forhold til volumets dimensjonering:

«I og med at det gamle bygget på tomten er såpass lavt, så kan dette, for det innvendige, i praksis utgjøre ett bruksplan med skrå himling, evt. en hems. Østlig gavl på et nytt bygg skal ha samme uttrykk og proporsjoner som dagens bygning. Gavlveggenes bredde skal ikke overstige 6 meter, og høyden på gavlveggen skal forholde seg proporsjonalt til bredden slik at den fremstår som en bygning på halvannen etasje. Takvinkel skal være mellom 27 og 33°, som er vanlig for åstak. Takutstikk i gavl og langs raft skal være så knapt som mulig og ikke overstige 15 cm målt vannrett ut fra ytterkledningens overbord. Vindskier skal kappes i lodd.

Bygningens hovedvolum kles med stående kledning. Denne skal males i en tradisjonell farge (ikke oljes eller beises). Hjørnevinduer skal unngås i nybyggets hovedvolum.

Retningen på huset skal være som i dag.»

Nybygget vist ved situasjonsplan er dreid vestover samt flyttet videre oppover i landskapet, nærmere uteboden. Dimensjonene virker å være proporsjonal økt i forhold til eksisterende våningshus. Vi vurderer økningen i både bredde og lengde som uheldig og ikke i tråd med føringene om stedlig tilpasset byggeskikk slik Fylkeskommunen tidligere har fremhevet vil være viktig for en veltilpasset arkitektonisk utforming. Videre er boligen betydelig høyere enn dagens bygg. Det søkes om vinduer/ dagslysinnslipp inn til loftsetasjen fra langsiden. Bygget vil avvike betydelig fra dagens bygg. Det omsøkte byggets fasadeutforming vurderes å ikke følge tradisjonelle prinsipper og kan med fordel revurderes.

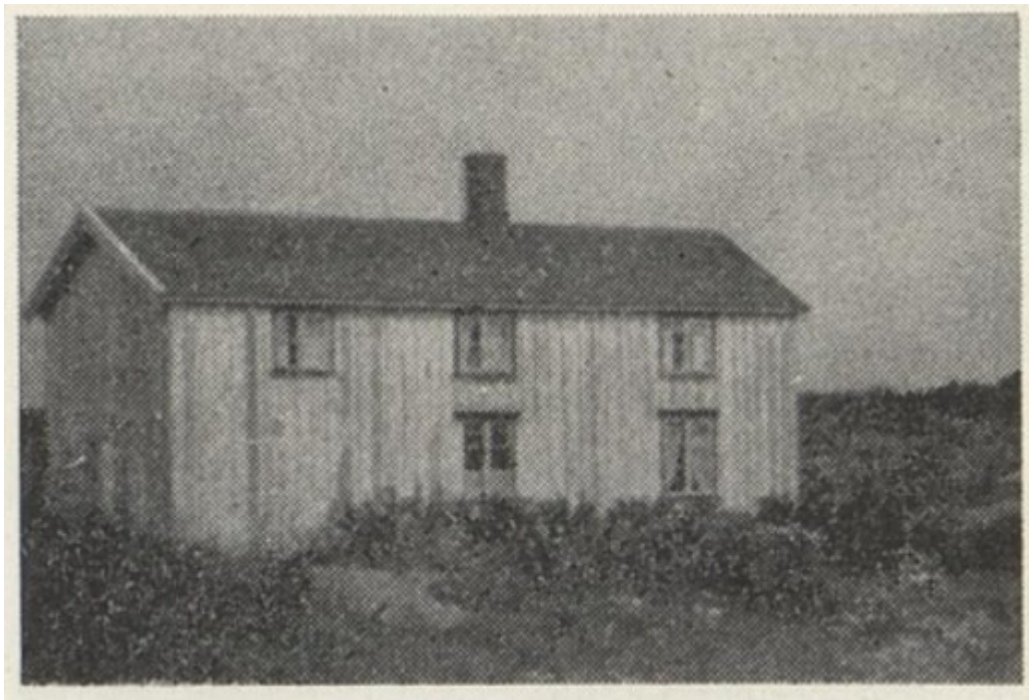
Følgende justeringer bes vurdert videre:

- Byggets bredde bør ikke overstige 5m (se eksempelvis våningshuset ved GBR 160/74)
- Byggets takvinkel må vurderes i forhold til generelle justeringer og byggets fremtreden – takvinkel mellom 27 og 33 grader kan aksepteres
- Stående tømmermannskledning med over- og underbord
- Historisk utforming av vinduer som to-rammsvinduer, fortrinnsvis med historisk inndeling med 3 eller 4 sprossedelte ruter. Mulig også å forenkle og modernisere uttrykket noe, men med basis i historisk formforhold.
- Forenkling av fasader ved plassering av vinduer iht. historiske prinsipper basert på stedlige historiske representanter og eksempler. Gjerne innhente faglig kompetanse hos arkitekt for god dimensjonering av fasadene og vellykket samspill med interne funksjoner, samt tilpasning til å ivareta et historisk uttrykk.

Trøndelag fylkeskommune

Seksjon Kommunal

Nabogårdens oppriss kan benyttes som utgangspunkt/ underlag for forslag til utforming av forslag til nybygg. Se bildet under.



Utklipp fra «Norges bebyggelse» ved Tinhaug Øvre BGR 160/74

Fylkeskommunen stiller seg positiv til rivingen av dagens stue/ våningshus ved Tinhaug Nedre med forutsetning om at innspillene om utforming og justert volum og fasader hensyntas. I motsatt fall vil Fylkeskommunen stille seg negativ. Vi ber om å få tilsendt vedtaket og vil vurdere å klage. En evt. påklaging krever behandling i fylkesutvalget.

Ved tillatelse til riving av dagens stue ber vi kommunen om å påse at bygget dokumenteres og måles opp. Der bygg og eller bygningsdeler kan gjenbrukes ber vi kommunen om å oppfordre til å fremme og tilrettelegge for gjenbruk, der dette er mulig.

Med vennlig hilsen

Anne Caroline Haugan
seksjonsleder

Anniken Hastadklev
seniorrådgiver

Dette dokumentet er elektronisk godkjent

Saksbehandler nyere tids kulturminner: Heike Schmidt
Saksbehandler eldre tids kulturminner: Anne Haug

Trøndelag fylkeskommune
Seksjon Kommunal

Kopimottakere:
FYLKESMANNEN I TRØNDELAG