



ØRLAND KOMMUNE

Postboks 401

7129 BREKSTAD

Vår dato: 20.12.2019 **Vår referanse:** 201956653-2

**Vår
saksbehandler:**

Deres dato: **Deres referanse:** 13963/2019/5015/64/26

Heike Schmidtke

Fylkeskommunal uttalelse - søknad om dispensasjon fra kommuneplanens arealdel for rivning av vernet våningshus og stabbur i Norgrandveien 13/15 - 64/26

Uttalelse til søknad om rivning av våningshus (183396986) og stabbur (183396994) i Ørland Kommune

Det er søkt om rivning av Sefrak-registrert våningshus med tilhørende stabbur ved Grande gård (gårds- og bruksnummer 64/26) ved Ørland kommune. Dispensasjonssøknaden er mottatt som del av rammesøknad for rivningen av all bebyggelse ved Grande Gård under kommunens saksnummer 13963/2019/5015/64/26.

Kort beskrivelse av omsøkt tiltak

Forsvarsbygg som tiltakshaver ønsker å rive boligen, våningshuset, stabburet og låven ved Grande gård ved Ørland kommune.

Som ansvarlig søker opplyser om er Våningshus og stabbur underlagt regionalt vern. Kommunens arealplan ved Ørlandet Kommune pålegger vern av nevnt bebyggelse og tillater ikke rivning eller flytting av byggene, men ønsker at det søkes et bærekraftig bruk som stimulerer til godt vedlikehold. (ref. ansv.søker) Videre påpekes det at ved fremtidig restaurering bør våningshuset tilbakeføres til det uttrykket det hadde i 1910. Ansvarlig søker opplyser om byggenes tilstand etter utført tilstandsvurdering. Videre påpekes det at tiltakshaver, Forsvarsbygg, ikke kan bruke byggene og at det vil stå tomme, at forventet vedlikehold vil kun omfatte et minimum dersom bygningene blir stående på stedet.

Planlagt etterbruk for området etter rivningen er landbruk.

Vurdering

Gården ligger innenfor rød støysone ved flybasen på Ørlandet.

Det er utarbeidet en tilstandsvurdering av Multiconsult i september 2019. Rapportens mål er en vurdering av byggets tilstand og dermed eventuell kulturminnehistorisk verdi, samt mulighet for en evt. flytting av byggene. Som tilstandsrapporten fremhever er

Trøndelag fylkeskommune

Seksjon Kulturminner

byggene i varierende stand, men kan repareres. Den kulturhistoriske verdien ligger i hovedsak i helheten i kulturmiljøet på Grande. Kulturmiljøet vil forringes ved flytting eller riving.

Følgende juridiske føringer ligger til grunn ved videre vurdering av søknaden:

Generell bestemmelse i kommuneplanens arealdel

Etter bestemmelsesområde for vern under punkt **4.5.2 Bevaring av eksisterende regionale verdifulle bygninger og annet kulturmiljø innenfor rød støysone** ved Kommuneplanens arealdel – planbeskrivelse fremheves følgende:

Den bevaringsverdige bebyggelsen i rød støysone deles inn i to hovedkategorier. Den første er regionalt viktige kulturmiljøer. Disse bygningsmiljøene skal i utgangspunktet ikke rives eller flyttes.

Kommuneplanens bestemmelse **0.9 Bevaring av eksisterende regionale verdifulle bygninger og annet kulturmiljø innenfor rød støysone (plan- og bygningslovens §11-9 nr. 7)** fremheves følgende for regionalt viktige bygningsnummer, derav også gjeldende for omsøkt våningshus og stabbur:

Regionalt verdifulle bygninger i rød støysone skal bevares, og tillates ikke revet eller flyttet.

Tiltak på regionalt verdifulle bygninger i rød støysone skal planlegges i samråd med lokal (kommunen) og regional kulturminneforvaltning (fylkeskommunen).

Det kan ikke gjennomføres endringer på bevaringsverdige bygninger som hindrer formålet med bevaring. Ved tiltak som innebærer endring eller oppussing av fasade, skal husets takform, fasader, vinduer, dører og materialbruk opprettholdes eller tilbakeføres.

Kulturlandskap

I forbindelse med utarbeidelsen av Kommuneplanens arealdel er det laget en forvaltningsplan for prioritert bevaringsverdig bebyggelse og kulturlandskap i rød støysone på Ørlandet. Kulturmiljø Grande, som vurderes som et av tre utpekte regionalt viktige kulturmiljøer i rød sone dannes av flere eiendommer. Bærende elementet som fremheves ifølge rapporten er de store frittliggende gårdsbrukene som er spredt utover hele grenda. Et utvalg av disse, basert på egenart, alder og størrelse inngår i kulturmiljø Grande.

Våningshuset og stabburet ved gårds- og bruksnummer 64/26 fremheves å inneha kulturminnehistorisk regional interesse innenfor det nevnte miljøet.

I forvaltningsplanen opplyses videre om områdets historiske forankring ved gårdenes og omegns historiske endringer fra klyngetun ved Grande tilbake til før 1796, opplysninger om bosetning og skatteyte ved middelalderen, funn fra vikingetiden og frem til dagens spredde bebyggelse som konsekvens av moderniseringen i landbruket og reformasjon av rettigheter.

Det andre bærende elementet på Grande er de store, frittliggende gårdsbrukene som sammen med kulturlandskapet skaper det særegne kulturmiljøet. Et utvalg av disse basert på egenart, alder og størrelse vil derfor inngå i kulturmiljø Grande.

Trøndelag fylkeskommune

Seksjon Kulturminner

Den historiske gården Grande med våningshuset, stabburet, låven og annen omkringliggende bebyggelse er en viktig del av det lokale kulturlandskapet. Bebyggelsen sammen med gårdene innenfor kulturminnesonen Grande representerer den nyere typiske bebyggelsen ved Ørlandet og er dermed en betydelig kulturbærer av den stedlige kulturhistorien.

Selv om våningshuset ved Grande i dag fremstår noe endret, foreligger god billedokumentasjon om byggets tidligere uttrykk slik at en tilbakeføring er mulig. Grunnet Grandes historiske forankring kan det være mulig at eldre bygningsdeler fra før 1900 er benyttet ved de eksisterende byggene.

Rivning av de vernede byggene etter kommuneplanens arealdel betyr et irreversibel tap av kulturminneverdier.

Juridisk grunnlag for avslag

Etter Lov om planlegging og byggesaksbehandlingens §19-2- Dispensasjonsvedtaket - kan ikke dispensasjon innvilges dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt. Videre må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.

Hensynet bak bestemmelsen ved kommuneplanens arealdel er basert i en faglig basert, kulturminneshistorisk vurdering med uthevelsen av 3 særegne kulturmiljøer på Ørlandet innenfor rød støysone. Som nevnt over, så fremheves det i kommuneplanens bestemmelse 0.9 at Regionalt verdifulle bygninger i rød støysone skal bevares, og tillates ikke revet eller flyttet. Ved søknad om dispensasjon fra Kommuneplanens arealdel i Ørland kommune for rivning av bygg klassifisert for vern som del av kulturmiljøet, er hensynet ved bestemmelsen tilsidesatt. Vilkår for å innvilge dispensasjonen er dermed ikke innfridd. Her må det også nevnes at bestemmelsene ved Kommuneplanens arealdel ved Ørlandet Kommune har vært til behandling ved Kommunal og moderniseringsdepartementet (KMD) i 2018 som har godkjent bestemmelsene med noen endringer. Bestemmelsene følgende dagens planprogram er dermed stadfestet av departementet.

Generell bestemmelse i kommuneplanens arealdel

Kulturminner som skal bevares behøver ikke å være spesifikt listet opp eller være kartfestet i en hensynsone. En generell bestemmelse i kommuneplanens arealdel vil være tilstrekkelig for å sette vilkår om bevaring. Dette vurderes som en hjemmel for å gi avslag på rivningssøknaden. Det historisk bygget/gården er en del av miljøet som fremheves i planvedlegget til Kommuneplanens arealdel «forslag til forvaltning av prioritert bevaringsverdig bebyggelse og kulturlandskap i rød støysone på Ørlandet».

Vern gjennom bruk - verdiskaping

For å minimere tapet av kulturminner legger nasjonale føringer til rette for vern gjennom bruk.

Ved møtet med Tiltakshaver og kommunen den 28.11.19 ble videre bruk av bygningsmassen drøftet. Tiltakshaver ble oppfordret til å se på muligheter for etterbruk

Trøndelag fylkeskommune

Seksjon Kulturminner

av bebyggelsen på stedet slik at tilsyn med bygningsmassen og den kulturhistoriske verdien også som bolig- og driftsstruktur i kulturlandskapet ble ivaretatt.

Konklusjon

Kommunen har et eget ansvar for sine kulturminner. Det er derfor viktig at beslutningsgrunnlaget er tilstrekkelig ved at saken er så godt opplyst som mulig. Bruksverdien som er et viktig kriterium for kulturminneverdien styres av tilstandsgraden og eiers vilje og evne til bruk av byggene. En tilstandsrapport utarbeidet av Multiconsult foreligger. Denne viser dog store svakheter ved både mangel på konsekvensutredning, og er ikke utført iht. Norsk standard NS-EN 16096 – bevaring av kulturminner, Tilstandsanalyse av fredete og verneverdige byggverk. Standarden anbefaler at tilstandsanalysen utføres av kompetent personell med vitenskapelig, arkitektonisk og kulturhistorisk kunnskap med erfaringer med konservering av fredede og verneverdige byggverk. Vi ser videre at graderingen av tilstanden i rapporten samsvarer med beskrevet tilstand av bygningsdel, samt at representativiteten for totaliteten av bygningsmassen kan settes spørsmålstegn ved.

Byggene som det her søkes dispensasjons for rivning for har noen moderate skader på noen utsatte steder mens bygningen tilsvarer etter vår vurdering en overordnet TG 1-2, svake til delvis vesentlige symptomer (taket).

På basis av ovenfor nevnte momenter, som omtaler både bygningsmassens tilstand samt de juridiske forhold ved søknad om rivning, fraråder vi sterk å innvilge foreliggende dispensasjonssøknad. Dersom kommunen kommer frem til en positiv innstilling til søknaden på tross av ovenfor nevnte momenter, vil fylkeskommunen vurdere å klage på vedtaket.

Med vennlig hilsen

Anne Bjørg Evensen Svestad
Konst. Seksjonsleder

Heike Schmidtke
Rådgiver

Dette dokumentet er elektronisk godkjent