



Arkiv: 5019/73/35

Dato: 25.09.2019

SAKSFRAMLEGG

<i>Saksnr</i>	<i>Utvalg</i>	<i>Møtedato</i>
	Roan - Hovedutvalg for teknisk, landbruk og miljø	

Saksbehandler: Arild Busch

5019/73/35 - ALBERT LARSEN - RIVING AV ISHUS

Vedlegg

- 1 Gnr 73/35 Søknad om tillatelse til tiltak uten ansvarsrett - Riving av ishus
- 2 Nabovarsel
- 3 Opplysninger gitt i nabovarsel
- 4 Kvittering for nabovarsel
- 5 Søknad om dispensasjon
- 6 Situasjonsskart
- 7 Søknad om rivinstillatelse av Ishuset 73/35
- 8 Fortidsminneforeningen - merknad til sak 19/18
- 9 5019/73/35 - Albert Larsen - Riving av ishus - Anmodning om høringsuttalelse
- 10 Uttalelse - dispensasjon fra plan- og bygningsloven - riving av ishus - Roan 73/35
- 11 Foreløpig svar - søknad om riving av ishus - 5019/73/35 - Roan kommune
- 12 Rivningssøknad - Ishuset på Hongsand.
- 13 Tilbakemelding DTA Fortidsminneforening - Høringsuttalelse Ishuset

Sakens bakgrunn og innhold:

Den 16.05.2019 mottok Roan kommune søknad om riving av ishuset på eiendommen 73/35 i Roan kommune. Hjemmelshaver av eiendommen ishuset står på er Inger Lise Eian. Albert Larsen står som eier av ishuset og har hatt festekontrakt med Eian frem til nå. Denne festekontrakten er utløpt og hjemmelshaver av eiendommen 73/35 ønsker å ta i bruk eiendommen selv til næringsformål. Med bakgrunn i dette har Albert Larsen søkt om tillatelse til tiltak for å rive ishuset på eiendommen.



Roan kommune

Teknisk og landbruk

Albert Larsen er pålagt å rive Ishuset av hjemmelshaver Inger Lise Eian da festekontrakt er utløpt. Albert Larsen har tidligere krevd at hjemmelshaver overtok bygningen mot et vederlag ihht. Tomtefesteloven. Saken ble behandlet i Fosen Tingrett den 28. mars 2019, og saksøkte Inger Lise Eian ble frifunnet fra kravet om overtakelse. I domsslutningen fra Fosen Tingrett står det ikke at Albert Larsen er pålagt å rive Ishuset på Hongsand. Med bakgrunn i dette søker nå Albert Larsen om tillatelse til å rive Ishuset.

Nabovarsel er sendt ut og ingen merknader er innkommet fra naboer eller gjenboere innen fristens utløp.

Ishuset er ikke med i gjeldende kommuneplan for kulturminner i Roan kommune (2018-2021). I denne revisjonen av kulturminneplanen er det skrevet:

"Forslaget om å ta inn Ishuset på Hongsand i kommunedelplan kulturminner i Roan kommune, tas ut av planen. Roan kommune har mange bygninger å ta vare på, både på bygdatunet og Jon Brygga –dette klarer vi ikke å gjøre fullt ut i dag. Vi må lage en plan for vedlikehold av bygninger som vi allerede eier, samtidig må vi også lage en plan for formidling til publikum i allerede eksisterende bygg."

Den trønderske avdelingen av Fortidsminneforeningen har sendt inn en merknad på at Ishuset på Hongsand har endret status fra å være et prioritert kulturminne i kommunens kulturminneplan til å tas fullstendig ut av planen. Trøndelag fylkeskommune har også innvendt at Roan kommune har et ansvar for å følge opp alle verneverdige kulturminner i kommunen uansett forhold til kulturminneplan.

Det er motstridende interesser rundt ishuset på Hongsand. Med bakgrunn i dette er saken sendt på høringsrunde før vedtak fattes.

Planstatus

Omsøkte tiltak ligger under reguleringsplanen Hongsandhaugen med ID 5019 2010 – 006 som er vedtatt den 29.11.2011. I gjeldende plan ligger eiendommen under formålet Fritids- og turistformål, FT-2. I punkt 2.2.2 i bestemmelsene står det at det tillates utleiebygg med inntil 2 etasjer. Hjemmelshaver av eiendommen ønsker ishuset revet for å bygge flere rorbuer. Rorbu er i tråd med formålet i planen.

Saken er sendt på høring til Fylkesmannen i Trøndelag, Trøndelag Fylkeskommune og den trønderske avdelingen av Fortidsminneforeningen.

Den trønderske avdelingen av Fortidsminneforeningen uttaler:

Fortidsminneforeningen Den trønderske avdeling (DTA) gir sin tilslutning til Trøndelag fylkeskommunes uttalelse i saken av 05.08.2019. Ishuset på Hongsand er regnet som et kulturminne i Kommunedelplan for kulturminner, 2018-2021 Roan kommune og både fylkeskommunen og Fortidsminneforeningen har tidligere påpekt kulturminneverdien i huset. Fortidsminneforeningen DTA vil påpeke ishushets egenverdi som kulturminne og ber om at huset blir bevart, slik at det kan bidra til å fortelle en viktig del av kystkommunen Roans fiskerihistorie. Vi ønsker også å peke på den miljømessige gevinsten ved å ta vare på, fremfor å rive og bygge nytt. Vår erfaring er at vern gjennom bruk er den beste form for bevaring, og at transformasjon til ny bruk kan være en god løsning, så lenge dette ikke går på bekostning



Roan kommune

Teknisk og landbruk

av lesbarheten til kulturminnet, men skjer i samarbeid med vernemyndighetene. Historiske bygningsvariasjoner langs kysten forteller om hva forgjengerne våre drev med. Framtidige kulturverdier og næringspotensial i slike bygninger trues av forflatning og ensrettet utbygging.

En rorbuutbygging basert på like enheter uten variasjon vil slik vi ser det kunne svekke kulturmiljøet og ikke tilføre området økt kvalitet.

Fylkesmannen i Trøndelag har ingen merknader i forbindelse med omsøkte tiltak.

Trøndelag fylkeskommune uttaler:

Rivingssaken, vi har mottatt, vurderes i henhold til forvaltningsloven som for dårlig opplyst til at vi kan gi faglig råd til kommunen.

Vi ber derfor om at kommunen sender et revidert høringsbrev der følgende forhold er beskrevet:

Kommunen har vedtatt en kulturminneplan der ishuset på Hongsand som kulturminne er del av jf. side 25 kulturminne nr. 15.

Det som er endret i revidert plan er at ishuset på Hongsand ikke er et høyt prioritert kulturminne lenger, men et prioritert kulturminne som er oppført i kapitlet som innledes slik i planen: *«Arbeidsgruppa har foretatt en gjennomgang av bygningsmassen ut fra den beskrevne metoden for prioritering av kulturminner (kapittel 1.6). Disse bygningene er vist på kartet med oversikt over kulturminner i Roan med samme nummerering som beskrevet nedenfor:»*

Dermed har kommunen forpliktet seg til å følge opp alle verneverdige kulturminner i kommunen jf. kap. Verneverdige bygninger (som ishuset på Hongsand er ett av i Roan kommune):

Det innebærer at kommunen har vedtatt å følge opp alle verneverdige kulturminner i kommunen ved å vurdere å avsette spesielt verneverdige bygninger til hensynsoner ved neste rullering av kommuneplanen. Det er i den sammenheng viktig at kommunen opplyser i høringen om at ishuset på Hongsand hadde høyeste prioritet i utredningsprosessen helt til endelig politisk vedtak snudde denne vurderingen og svekket verneformålet i opprinnelig plan, lagt ut på høring, vedtatt av kommunen.

Regional kulturminneforvaltning hadde på dette tidspunktet ikke grunnlag for å signalisere noe annet enn at vi var fornøyd med utvalg av kulturminnene i kulturminneplanen. Planen fulgte vårt faglige råd.

Kommunen har i sin begrunnelse ikke oppgitt nye momenter som svekker verneverdien.

Det er alltid eier til enhver tid som er forpliktet til å ta vare på kulturminner som er vernet etter kulturminneloven eller plan- og bygningsloven. I dette tilfelle var og er ishuset på Hongsand privateid.

Forhold til gjeldende reguleringsplan:

I høringen i forbindelse med reguleringsplanen for Hongsand ble det av forslagstiller ikke opplyst om at et historisk ishus omfattes av planen. I henhold til plan- og bygningsloven skal alle slike relevante forhold opplyses i planbeskrivelsen.

Slik kunne sektormyndighet med ansvar for kulturminner ikke ta stilling til mulig verneverdi. Denne situasjonen må derfor komme fram i høringen.

Kommunen må, etter vår vurdering, i etterkant vurdere om den vedtatte planen har



Roan kommune

Teknisk og landbruk

mangler fordi den ikke avklarer om det historiske ishuset skulle ha fått juridisk vern. Kommunen som plan- og bygningsmyndighet skal, etter vår vurdering, påse at kulturminner som har særskilt samfunnsinteresse, tydeliggjort av oss i kulturminneplan høringen, blir avklart gjennom en detaljregulering. Det innebærer at kommunen vedtar midlertidig bygge-, dele- og riveforbud og kunngjør oppstart av en detaljregulering av eiendommen.

Alt dette forventer vi kommunen vurderer før saken sendes til berørte sektormyndigheter.

Vern gjennom bruk:

Den beste løsningen hadde nok vært at eier av tomten overtar det historiske bygget og forplikter seg å bruke det historiske ishuset til det formålet som gjeldende plan legger opp til.

Tilstand og bruksverdi:

Vi har selv undersøkt den historiske bygningen, det foreligger motstridende tilstandsvurderinger og vi ber derfor om at kommunen sørger for at det foreligger en uavhengig tilstandsvurdering i henhold til Norsk standard.

Dette er noe vi forutsetter i alle saker som berører regionalt viktige og juridisk vernede kulturminner.

Vi gir til vanlig et tilskudd på inntil 8000 kroner til en slik vurdering med et kostnadsoverslag til søknader til Norsk kulturminnefond (tilskudd til istandsetting).

Vi forutsetter da at undersøkelsen gjøres av en antikvarisk faghåndverker vi godkjenner i forhold til erfaring og kompetanse.

Vi er åpen for at saken løses uformelt ved at eier av tomten går i dialog med kommunen og oss for å finne en praktisk løsning der både et viktig og verneverdig kulturminne ivaretas og bruksformålet realiseres.

Vi kan gi faglig råd hvordan slike historiske bygninger ombygges uten at attraksjonsverdien går tapt. I den sammenheng ønsker vi å gjøre kommunen oppmerksom på at vår erfaring med kulturminner basert verdiskaping tilsier at bare unike stedstypiske kulturminner (som for eksempel ishuset på Hongsand) trekker besøkende til et sted og ikke et teknisk tilbud på en overnatting som besøkende finner i lik utforming (moderne tolkning av rorbuer) langs hele kysten i Norge.

Vurdering

I gjeldende plan er det satt byggegrense mot sjø og dette medfører at tiltaket riving ikke må ha dispensasjon fra pbl § 1-8. Samtidig må det vurderes om ishuset er verneverdig og ikke bør tillates revet. Ishuset er ikke innlemmet i kommunedelplan for kulturminner og bygget er heller ikke SEFRAX-registrert.

Det er fra Trøndelag fylkeskommune og den trønderske avdelingen av Fortidsminneforeningen bemerket mangelfull saksbehandling fra Roan kommune. Først er det ikke behandlet i arbeidet med gjeldende reguleringsplan at det er et vernet bygg i planområdet. Det andre punktet som er påpekt er at Roan kommune har vedtatt en kulturminneplan der ishuset på Hongsand er en del av jf. Side 25, kulturminne nr. 15. I revidert plan er Ishuset mistet status som høyt prioritert kulturminne. Men som Trøndelag



Roan kommune

Teknisk og landbruk

fylkeskommune påpeker har kommunen forpliktet seg til å følge opp alle verneverdige kulturminner i kommunen jf. Kap. Verneverdige bygninger (som Ishuset på Hongsand er ett av i Roan kommune).

Ishuset på Hongsand hadde høyeste prioritet i utredningsprosessen helt til politisk vedtak i kommunestyret snudde denne vurderingen og svekket verneformålet i opprinnelig plan. Administrasjonen og oppnevnte arbeidsgruppe var enstemmig i sin innstilling og hadde Ishuset som høyeste prioritet. Ved den politiske behandlingen i kommunestyret ble det fremmet forslag om at Ishuset ble tatt ut av planen. Begrunnelsen var slik: *«Roan kommune har mange bygninger å ta vare på, både på bygdatunet og Jon. Brygga – dette klarer vi ikke å gjøre fullt ut i dag.»* Framsatt forslag ble videre vedtatt.

Saksbehandler stiller seg undrende til denne fremgangsmåten og gyldigheten av vedtaket. En kulturminneplan er et resultat av et langt og grundig arbeide. Under prosessen har de regionale høringsinstansene vært inkludert i form av høringer. Det at kommunestyret i Roan kommune endrer denne innstillingen basert på et benkeforslag er ikke god saksbehandling.

Det har aldri vært tiltakshavers interesse å overlate det vernede Ishuset til kommunen og la kommunen ta utgiftene til vedlikehold. Hvor denne informasjonen om at det vil tilkomme Roan kommune utgifter til vedlikehold vites ikke. Det var denne informasjonen som var bakgrunnen for endring av vern gjort av kommunestyret.

Med bakgrunn i ovenstående vurdering vil saksbehandler gi avslag på søknad om tillatelse til å rive Ishuset på Hongsand. Det er mange faktorer som fører til denne konklusjonen. Det kan stilles spørsmålsteget til om arbeidet med reguleringsplanen i sin tid var god nok. I tillegg er forhold rundt vern av Ishuset for dårlig utredet. Samtidig kan det stilles store spørsmålsteget til vedtaket i kommunestyret som endret vern av bygget.

Før det gis tillatelse til tiltak for riving av Ishuset må det utføres en tilstandsvurdering som Trøndelag fylkeskommune etterlyser. Forhold rundt reguleringsplan og gyldigheten til kommunestyrets vedtak må også kartlegges før et vedtak om tillatelse til tiltak for riving kan gis. Når dette arbeidet er gjort vil saken bli sendt til Trøndelag fylkeskommune for ny høringsrunde slik de krever i sitt høringssvar.

Vurdering etter lov om forvaltning av naturens mangfold (naturmangfoldloven), videre forkortet nml:

Det er ikke registreringer i Naturbase eller Artsdatabankens kart som er til hinder for tiltaket. Søknaden omhandler forvaltning av fast eiendom hvorefter nml. § 8-12 skal legges til grunn som retningslinjer, jf. nml. § 7. Kunnskapsgrunnlaget i Naturbase og Artsdatabankens kart anses tilstrekkelig for å belyse de hensyn som skal vurderes, jf. nml. § 8. Som en følge av at kunnskapsgrunnlaget anses tilstrekkelig vil føre-var-prinsippet i nml. § 9 ikke komme til anvendelse. Det er videre klart at tiltakets størrelse medfører at den samlede belastningen på økosystemet vurderes å være liten, jf. nml. § 10. Det er videre saksbehandlers vurdering at tiltaket ikke medføre skade på naturmangfoldet som må hindres eller begrenses på en slik måte at tiltakshaver må bære kostnadene etter nml. § 11. Tiltaket innebærer heller ikke bruk av teknikker eller driftsmetoder som kan skade naturmangfoldet i en slik grad at det kreves særlige tiltak etter nml. § 12.



Roan kommune
Teknisk og landbruk

Rådmannens innstilling:

HTLM gir med hjemmel i plan- og bygningsloven § 20-1 avslag på søknad om tillatelse til riving av Ishuset på eiendommen 73/35 som omsøkt. Tiltaket er vurdert i forhold til prinsippene i nml. §§8-12. Det er ikke fremkommet forhold som tilsier at tiltaket kommer i konflikt med lovens intensjoner.

Bakgrunn for avslag:

- Fylkesmannen i Trøndelag mener bygget er vernet og ikke kan rives før dette er utredet bedre.
- Det stilles spørsmålstegn rundt arbeidet med gjeldende reguleringsplan. Det var i forberedende arbeider aldri nevnt at det var et vernet bygg i planområdet.
- Det stilles spørsmålstegn rundt kommunestyret sin beslutning om å endre vern av Ishuset basert på et benkeforslag.