

Arkivsak-dok. BYGG-23/01328-16
Saksbehandler Britt Alexandersen Kivedal

Saksgang

Møtedato

Sak nr.

Dispensasjon fra kommuneplanens arealdel - oppføring av nytt bygg med omsorgsboliger og restaurering og bruksendring av drengestua - gnr 2063 bnr 449 - Tuneveien 7 - Tune prestegård

Innstillingssak.

Kommunedirektørens innstilling:

1. Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 19-2 og under henvisning til grunner oppgitt i søknad datert 07.07.2023 og supplering datert 08.01.2024 gir kommunen dispensasjon fra plan- og bygningsloven § 29-4 og fra plankravet i kommuneplanens arealdel § 4.1 for oppføring av nytt bygg med omsorgsboliger og restaurering og bruksendring av drengestua. Kommunen konkluderer med at hensynene bak plan- og bygningslovens § 29-4 om maksimale høyder og plankravet i § 4.1 ikke blir vesentlig tilsidesatt ved en eventuell dispensasjon. Fordelene ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene etter en samlet vurdering. Dispensasjon gis på følgende vilkår:
 - 1.1. Bygningen med omsorgsboliger skal ikke fradeles fra prestegårdseiendommen.
 - 1.2. Drengestua skal restaureres etter antikvariske prinsipper. Alt som kan gjenbrukes og restaureres, skal gjenbrukes. Teglstein på taket skal gjenbrukes og evt. suppleres med lignende teglstein, ikke ny teglstein. Pipe skal ikke kles inn, den skal være i teglstein som opprinnelig.
 - 1.3. Evt etterisolering skal ikke gjøre drengestua bredere eller høyere enn den opprinnelig er.
 - 1.4. Dører og vinduer på drengestua som kan restaureres skal restaureres. Der man må erstatte/sette inn nye dører og vinduer skal disse være kopier av eksisterende vinduer og dører, være utformet i treverk og sprosser skal være gjennomgående. Utvendig kledning skal være lik opprinnelig kledning med materiale av høy kvalitet.
 - 1.5. Nybygget skal ha teglstein i sokkelen, klassisk stående panel malt i rød linoljemaling. Hovedtaket skal være tekket med rød teglstein. Balkongenes rekkverk skal være i smijern.
 - 1.6. Vegetasjonsbelte mellom nybygg og naboer mot vest skal opprettholdes.
 - 1.7. Før omsorgsboligene kan tas i bruk, skal drengestua være ferdigstilt, eller i alle fall kommet såpass langt at bygget er lukket og bygningsmasse/materialer er sikret for påvirkning fra vind og vær.
2. Søknad om rammetillatelse behandles administrativt.

Vedlegg:

Vedlegg 1 - Søknad om rammetillatelse, tilpasningsanalyse, følgebrev og estetisk redegjørelse m.m.
Vedlegg 2 - Søknad om dispensasjon datert 07.07.2023 og 08.01.2024
Vedlegg 3 - Antikvarisk redegjørelse for restaurering og historikk
Vedlegg 4 - Situasjonsplan og utomhusplan
Vedlegg 5 - Eksisterende fasade- og plantegning drengestua
Vedlegg 6 - Fasadetegninger ny Drengestua
Vedlegg 7 - Plantegning ny drengestua og snittegning ny og eksisterende drengestua
Vedlegg 8 - Fasadetegninger ny låve
Vedlegg 9 - Plantegninger ny låve
Vedlegg 10 - Snittegninger ny låve
Vedlegg 11 - Uttalelser fra fylkeskommunen datert 04.09.2023 og 13.02.2024
Vedlegg 12 - Søker kommentarer til fylkeskommunens uttalelser
Vedlegg 13 - Vedtak om utvidet avkjøringstillatelse og dispensasjon fra veglovens byggegrense
Vedlegg 14 - Illustrasjoner
Vedlegg 15 - Skjermdump fra 3d modell sett fra sydvest
Vedlegg 16 - Skjermdump fra 3d modell sett fra vest
Vedlegg 17 - Skjermdump fra 3d modell sett fra øst mot Tune kirke

Sammendrag:

Bas arkitekter AS har på vegne av tiltakshaver Boglede Tune prestegård AS søkt om restaurering og bruksendring av den eksisterende sidebygningen på Tune prestegård (kalt drengestua), samt søkt om oppføring av et nytt bygg med 8 omsorgsboligleiligheter (kalt låven).

Tiltakene vil være avhengig av dispensasjon fra kommuneplanens arealdel § 4.1, plankrav, da bygningen med omsorgsboliger («låven») og drengestua overstiger de 600 m² i bruksareal som er unntatt fra plankrav. Låven er også i strid med plan- og bygningslovens høydebegrensning på 9/8 meter da eiendommen ikke er regulert. Nybyggets utseende skal være tilpasset det historiske kulturmiljøet på prestegården.

Prestegården er et kulturminne av regional verdi. Søknaden er derfor forelagt fylkeskommunen, som har ytret seg negativt til dispensasjon.

Det er etter kommunedirektørens syn dokumentert at tiltaket ikke vil påvirke prestegården som et kulturminne. Låven vil bidra til at drengestua fylles med funksjoner slik at den blir brukt, vedlikeholdt og tatt vare på. Kommunedirektøren mener at vilkårene for å gi dispensasjon er til stede, og anbefaler at søknaden innvilges. Søknad om rammetillatelse kan da behandles administrativt.

Utrekning:

Tiltaket gjelder oppføring av nybygg med 8 omsorgsboliger og restaurering og bruksendring av sidebygningen (drengestua). Søknaden er noe omprosjektert etter innsendelse av rammesøknad. Nybygget vil få et bruksareal på 632,5 m² og et bebygd areal på 289 m². Drengestua har et bruksareal på 170,9 m² og et bebygd areal på 190 m². Drengestua skal brukes som aktivitetsrom/verksted, sportsboder, disponible rom for behandling/kontor, samt våtrom.

Gjeldende plangrunnlag:

Eiendommer i kommuneplanens arealdel 2015-2026 avsatt til bebyggelse og anlegg og hensynssone bevaring av kulturmiljø (H570).

Etter kommuneplanens arealdel § 4.2 kan man etablere inntil 600 m² bruksareal uten at det kreves utarbeidelse av reguleringsplan.

Historikk, kunnskapsgrunnlag og estetikk:

Tune prestegård ligger rett i utkanten av Sarpsborg sentrum og er et kulturminne/kulturmiljø av regional verneverdi. I dag er det kun våningshuset (hovedbygningen) og sidebygningen/drengestua/bryggerhuset som er igjen av den opprinnelige bebyggelsen til prestegården. Tidligere bestod eiendommen av et dobbelt firkanttun med et tun på hver side av fylkesveien. Det andre tunet med blant annet en stor låve, lå der tidligere Østfold Ingeniørhøyskole («Tunetekniker'n») ligger i dag.



Figur 1: Flyfoto av de to tunene tatt i 1962

Deler av hovedbygningen skal være fra 1500-tallet. Begge bygningene er sefrak-registrerte, og det fremgår at begge bygningene er fra 1700-tallet. Hovedbygningen fikk sin nåværende form i 1840. Sidebygningen (drengestua) er antatt oppført i 1855.



Figur 2: Fotografi av hovedbygningen og drengestua fra 1903

Prestegården har en unik rolle i distriktet med en historie som strekker seg tilbake til førkristen tid. Prestegården var tidligere Valaskjold gård, som blant annet er omtalt i Grimnismål som Odins gudebolig. I kommunens temaveileder «verneverdivurderingen» fra 2007 har både prestegårdsgrunnen, hovedbygningen og sidebygningen den strengeste vernegraden. Kulturminnet er omtalt som et kulturminne av særdeles stor betydning i byens historie. I kulturminneplanen fra 2022 er eiendommen et prioritert kulturminne i kategorien tro og livssyn med regional verneverdi.

Bygget «Rabekk» ble i 2016 flyttet fra Moss til prestegården. Bygningen er oppført i 1820. Dette bygget bidrar til at prestegården igjen får et firkanttun, men bygget kan dessverre ikke benyttes til ny bruk pga. klausuler.

Restaurering av drengestua:

Ansvarlig søker skriver bl.a. følgende redegjørelse for restaureringsarbeidet:

«Restaureringsarbeidet med Drengestua vil bli utført etter tradisjonelle restaureringsprinsipper der all råteskadet treverk eller på annen måte skadet treverk vil bli erstattet med nytt treverk av god kvalitet og felles inn der deler av tømmer, bindingsverk, kledning, vinduer og dører er skadet. Først blir hver enkelt del tatt ned og merket, nummerert og fotografert. Der skadene er så store at det ikke er forsvarlig å ta vare på delen, blir den erstattet med en ny som blir kopiert. Bygningen er i svært dårlig forfatning og store deler har falt sammen. (...). Det vil bli tatt vare på alt som er mulig å bevare, men etter å ha gått igjennom bygget nøye, er det et sted mellom 60 og 70% som er så skadet at det ikke kan brukes på nytt. Likevel kan så store og viktige deler av bygningen bevares, at den i all hovedsak vil fremstå autentisk og i god teknisk stand. Det er ønskelig at bygningen skal tilfredsstille dagens krav til isolasjonstykkelse og tetthet, samt ventilasjon. Det vil også bli vannbåren gulvarme. (...). Deler av veggene er laftede. Vognskjulet er uisolert reisverk med stående bordkledning. Søndre del av bygget har en tilsvarende konstruksjon. (...). Det er sommeren 2023 igangsatt arbeid med å sikre de mest utsatte bygningsdeler fra ytterligere forfall, værpåkjenning og skader. (...).»

Søknad om dispensasjon:

Kommunen har mottatt søknad datert 07.07.2023 og 08.01.2024, om dispensasjon fra bestemmelse om plankrav i § 4.1 og fra plan- og bygningslovens bestemmelse § 29-4 når det gjelder maksimal tillatt møne- og gesimshøyde. Bestemmelsene lyder som følger:

KPA § 4.1 plankrav:

«I områder for bebyggelse og anlegg og samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur kan tiltak etter plan- og bygningslovens § 20-1 første ledd bokstav a, b, k og l ikke finne sted før området inngår i en reguleringsplan.»

Pbl § 29-4, første ledd:

«Byggverkets plassering, herunder høydeplassering, og byggverkets høyde skal godkjennes av kommunen. Kommunen skal påse at veglovas bestemmelser om byggegrense og frisikt blir fulgt. Bygning med gesimshøyde over 8 meter og mønehøyde over 9 meter kan bare føres opp hvor det har hjemmel i plan etter kapittel 11 eller 12. (...).»

Etter pbl. § 19-2, kan kommunen gi varig eller midlertidig dispensasjon fra bestemmelser fastsatt i eller i medhold av denne lov. Kommunen kan sette vilkår for dispensasjonen. Dispensasjon kan ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.

Ved dispensasjon fra loven og forskrifter til loven skal det legges særlig vekt på dispensasjonens konsekvenser for helse, miljø, sikkerhet og tilgjengelighet.

Ved vurdering av om det skal gis dispensasjon fra planer, skal statlige og regionale rammer og mål tillegges særlig vekt.

Søknaden om dispensasjon begrunnes med følgende:

Det søkes om dispensasjon fra pbl. § 29-4 som tillater maksimal mønehøyde og gesimshøyde til å være henholdsvis 9 og 8 meter. Låven vil få en mønehøyde på 11,1 meter

målt fra gjennomsnittlig planert terreng og en gesimshøyde på takopplettet mot nord på 9,3 meter målt fra gjennomsnittlig planert terreng. Gesimshøyden der det ikke er takopplett vil være på 6,7 meter og vil være innenfor lovens høydebegrensning i pbl. § 29-4. Mønehøyden til låvebygningen vil være 1,13 meter lavere enn prestegårdsboligen.

Det søkes også om dispensasjon fra plankravet i kommuneplanens arealdel § 4.1 da tiltaket ikke er innenfor unntaket på 600 m² bruksareal. Låven har et bruksareal på 632,5 m², med faktisk brukbart areal på 596,2 m². I tillegg søkes det om bruksendring for den eksisterende drengestua som har et bruksareal på ca. 177,5 m² etter restaurering.

(...). Det søkes om begge tiltakene samlet, da de både er knyttet til hverandre i funksjon og økonomisk. Omsorgsboligene vil være et viktig tilskudd til prestegården som næringseiendom for å sikre bærekraftig drift ved at omsorgsboligene kan finansiere kostbart vedlikehold av de bevaringsverdige bygningene på eiendommen. Det historiske kulturmiljøet er samtidig et grunnleggende premiss for valg av nettopp omsorgsboliger, da det kan skape et nytt og variert botilbud for eldre. Prestegården, Rabekk og Drengestua vil sammen kunne tilby både beboere og Sarpsborgs befolkning et mangfold av aktiviteter og arrangementer.

(...).

Oppsummering:

Søker vurderer at plassering av nybygget vest på eiendommen gir god arealdisponering av ellers ubrukt areal. Tidligere har prestegården bestått av flere bygninger, men i forbindelse med fortetting og utbygging av høyskolen ble alle disse bygningene revet. Den nye bygningen fungerer som en støyskjerm for prestegårdshagen. Med nybygget slipper man riving av drengestua og drengestua blir da restaurert og bevart som et av de to gjenværende opprinnelige bygg på prestegårdstunet. Nybygget er senket for at fjern- og nærvirkningen skal fremstå som mindre dominerende. Ofte har omsorgsboliger et sterkt institusjonspreg, men her blir plasseringen i det historiske miljøet et godt alternativ til institusjonspreget. Videre skriver søker at «Å skape et område for flerbruk, der prestegården kan benyttes av flere ulike grupper gjennom hele dagen, er et godt og bærekraftig alternativ for fremtidig ivaretagelse av Tune prestegård. (...).

Et nybygg i nærheten av viktige lokale og nasjonale kulturminner vil alltid kunne oppfattes som en negativ konsekvens, da dette vil forandre kulturmiljøet. Målet med prosjektet Låven har vært å prosjektere et bygg som føyer seg inn i kulturmiljøet, uten å være en tydelig, uttalt kontrast, men også uten å kopiere alle elementer fra tilliggende bebyggelse. Tilpasning i terrenget og av høydene har dermed vært viktige faktorer for å etablere en bygning som innpasser seg i dette unike miljøet. Prestegårdstunet har gjennomgått svært mange epoker, og har de siste tiårene vært i privat eie. Selve driften av prestegården som gårdsbruk opphørte for mange år siden, og både bruk og bebyggelse er endret, blant annet med tilflyttingen av Rabekk, et nyoppført bygg opprinnelig hjemmehørende i Moss.

Prestegården er en del av et bånd med tettere og høyere bebyggelse ut mot Tuneveien, med lavere, frittliggende bebyggelse i bakkant. Nybygg vil nødvendigvis medføre en landskapsendring for både nærliggende naboer og bebyggelse mot prestegårdstunet. Mellom låven og bebyggelse i vest går det i dag et tett vegetasjonsbelte. I tillegg stiger terrenget fra vest mot øst opp mot tunet. Byggets plassering og høyde vurderes å ikke forringe naboeiendommer, og det forringer heller ikke solforhold og uteoppholdsarealer på prestegården. Det vurderes at de hensyn som skal ivaretas ved en regulering blir ivaretatt i byggesaken, fordelene er større enn ulempene samt at tiltaket ikke vil medføre vesentlig større arealer enn hva som er angitt i forhold til unntaksbestemmelsen. (...). Vi mener prosjektet sett under ett tilbyr alle gode kvaliteter og ivaretar intensjonene bak pbl. § 29-4.»

Uttalelse fra andre myndigheter:

Siden prestegården er et kulturminne av regional verdi, har søknaden vært til uttalelse hos fylkeskommunen to ganger under søknadsbehandlingen, i tillegg til at det har vært dialog med fylkeskommunen før innsending av søknaden. Fylkeskommunen uttaler seg negativt til søknaden.

Fylkeskommunen skriver i uttalelse datert 04.09.2023:

«(...)Dersom det skal gis tillatelse til avvik fra pbl. § 29-4, må de kulturminnefaglige vurderingene vektlegges spesielt. Det er foreslått et uttrykk som innhenter trekk fra tradisjonelle driftsbygninger, men opplett og «hull» i taket for terrasser er fremmed. Vi er enige i at det er uheldig med gjenfyllinger av terreng for å redusere høyden fra nytt terreng og med det unngå begrensningene i pbl. § 29-4. (...).

Eiendommen ligger på raet og i et kulturhistorisk landskap av regional betydning, det vil si at det her er et kulturmiljø av regional betydning for Tingvoll-Alvimdalen. Her er det blant annet viktig å ivareta kulturlandskapet med rike arkeologiske funn. Det er også viktig å ikke bygge ned området eller landskapet, men fortsatt la Tune kirke og prestegården beholde sin posisjon og visuelle sammenheng. (...).

Vurdering av restaureringen av drengestua:

Vi er positive til at drengestua restaureres, og vi vil berømme tiltakshaver for å igangsette dette arbeidet. Drengestua er forfalt gjennom flere år, og det er viktig at denne settes i stand og fortsetter å være en viktig historieforteller og bestanddel av prestegården og kulturmiljøet generelt.

Ifølge søknaden vil restaurering av drengestua bli utført etter tradisjonelle restaureringsprinsipper, og dette ser vi som positivt. Det står at alt råteskadet/skadet treverk skal skiftes ut med treverk av god kvalitet. Det betyr at det som kan gjenbrukes skal gjenbrukes. Vi påpeker i dette tilfellet at det bør brukes kjerneved med margin ut og rota ned, materialene får dermed en naturlig impregnering. Evt. nytt treverk skal være eksakt kopi, det gjelder for eksempel dimensjoner, profileringer etc. Det er også viktig at den delen av treverket som ikke er skadet gjenbrukes, og at det laskes for å få brukt dette på ny - dersom det er mulig. Ellers poengterer vi at det er viktig at panel, rammer, takutstikk, vinduer, karmen, dører og vinduer får identiske proporsjoner og dimensjoner som eksisterende/opprinnelig. Ut fra innsendt beskrivelse ser det ut til at restaureringen vil utføres med nennsomhet.

Vi har forståelse for at det er et ønske om at bygningen skal oppfylle TEK17, også med tanke på bruken. Men det er samtidig viktig å huske at dette er en eldre bygning, som ikke er bygget etter TEK17. Eldre bygninger er i utgangspunktet naturlig ventilert, og det er viktig å være klar over at dagens krav til tetthet og ventilasjon kan være vanskelig å tilfredsstille i en eldre bygning. (...).

I oversendelsen står det at deler av veggene er laftede, og dette bør videreføres (og som nevnt over kun bytte det som er nødvendig). Med det mener vi at delen som er laftet fortsatt skal være laftet, og delen som er reisverk skal fortsatt være reisverk. Opprinnelig panel og bordkledning skal videreføres med samme dimensjoner, og også med over- og underliggere (dersom denne har profilering, skal denne kopieres med kvalitet). Det er også vesentlig at dørene og vinduene beholder samme plassering som eksisterende. Vinduene bør være sidehengslede med kittfals og med gjennomgående sprosser og med samme utforming som i dag. Det skal være beslag, og det er viktig at loddpost har samme dimensjoner som opprinnelig, og omrammingen og dryppnesen skal utformes som opprinnelig. Vi ser helst at vinduene restaureres. De doble dørene med speilfyllinger skal få identisk utforming, eller helst restaureres. Takutstikkets dimensjoner og evt. profilering skal være identisk med eksisterende/opprinnelig. (...). En viktig del av bygningen er også grunnmuren, denne bør beholde dagens utseende med stablemur, det vil si uten påstøp, men for eksempel gjennom ny oppmuring av dagens mur. (...). Stikkordet er derfor bruk av diffusjonsåpne og tradisjonelle/naturlige materialer også til etterisolering. Vi fraråder at etterisoleringen skjer utvendig av drengestua. Dette vil kunne endre husets proporsjoner totalt, både vil bygningen

oppfattes som svevende over grunnmuren og som stappet ift. takutstikk. (...). Når det gjelder «labankdør» med glassfelt og rød omramming, anbefaler vi i utgangspunktet at glasset sløyfes, og at omrammingen blir hvit.

Vurdering av oppføring av nybygg (låve):

(...). Vi fraråder derfor plasseringen og høydene. (...) Vi har tidligere påpekt at de innskutte balkongene i taket er uheldige, og disse fraråder vi på det sterkeste. Vi er også skeptiske til balkongene. Disse bør utformes uten glassrekkverk, og glassrekkverk bør ikke brukes i det hele tatt. Dette er en moderne tilføyelse som ikke hører hjemme i dette kulturmiljøet. Vi ser at risalitten med takoppløft og hovedinngangen er noe overdimensjonert ift. bygningskroppen, og anbefaler at dette bygningsvolumet tones ned. (...). Vi ber dere også se nærmere på den kraftige basen med murstein, denne oppfatter vi dominerende, det samme gjelder støttemuren. Vi anbefaler at mursteinbasen får en estetikk som oppfattes som mindre dominerende, og at støttemuren reduseres. Vi har forståelse for at låven skal brukes som omsorgsbolig, og at den må være formet deretter. Vi vurderer allikevel at eksteriøret, form, høyder og plassering i dette viktige kulturmiljøet er uheldig.

Vurdering av bruk som omsorgsbolig/utviklingen:

Vi vil først påpeke at det er fint at eldre bebyggelse blir brukt, fremfor at de blir stående tome – dette sikrer vedlikeholdet av disse viktige bygningene. Det er viktig å ha et bevisst forhold til historien. Plasseringen av nybygget og restaureringen av drengestua er en ny situasjon på et historisk sted, og det er viktig å ivareta den historiske lesbarheten og samtidig sikre et godt forhold mellom gammelt og nytt. Vi ser det som svært positivt at prestegårdshagen er tenkt gjenskap.

Konklusjon:

Vi fraråder bruken av glass og innfelte balkonger i taket. Vi fraråder eksisterende høyder og plassering og anbefaler på det sterkeste at taket og høyden reduseres, og at plasseringen legges lengre nord. Vi anbefaler at tiltaket bearbeides i tråd med ovennevnte råd for å ivareta eksisterende bebyggelse og samspillet mellom nytt og gammelt i kulturmiljøet på best mulig måte. Vi råder kommunen om å sette vilkår til restaureringen av drengestua som nevnt over.»

I uttalelse til endringsforslaget, datert 13.02.2024, skriver de følgende:

«(...) Det er positivt at deler av vår tilbakemelding/uttalelse er tatt i betraktning og at dette har ført til endring av prosjektet. Men vi står fortsatt ved vår tidligere uttalelse om at dette ikke er tilpasset bygningsmiljøet på prestegården, som er hovedholdningen i vår tidligere uttalelse og denne. (...).

Kulturminnefaglig konklusjon:

Vi fraråder innfelte balkonger i taket, eksisterende høyder, plasseringen av låven og anbefaler på det sterkeste at høyden reduseres. Det er viktig at når det først er åpnet for en ny tilføyelse, at denne er så godt tilpasset eksisterende kulturmiljø som mulig, dette bør være en rettesnor for hele prosjektet. Slik vi ser det er denne monumentale bygningskroppen og volumet ikke tilpasset bygningsmiljøet.

Konklusjon:

(...). Vi mener regionale hensyn tilknyttet til regionale kulturminnehensyn er berørt, og kommunen bør vurdere nøye om det i det hele tatt ligger til rette for å innvilge dispensasjon og tillatelse, jf. Søknad om dispensasjon fra plankrav og avvik fra høydebestemmelsen i pbl. § 29-4. Kommunen må vurdere om forutsetningen for oppføringen av omsorgsboligen nå er endret, da drengestua ikke lengre lar seg restaurere, og bestemmelsene for landskapet og kulturmiljøet tilknyttet Valaskjold og Tune prestegård er styrket i forslag til ny kommuneplan. (...).

Søker presiserer til fylkeskommunens uttalelse at «*det ikke er søkt om en gjenoppbygging , men en restaurering av drengestua. Drengestua skal restaureres i henhold til opprinnelig beskrivelse da søknad om rammetillatelse ble sendt inn. Drengestua skal restaureres antikvarisk, og så mye som mulig av opprinnelig materialer skal bevares. Der dette ikke er mulig, skal gode metoder for kopi eller utskiftning av de elementer som er for skadde til å tas vare på benyttes. På grunn av skadene i både takkonstruksjon og laftevegger må bygget delvis demonteres slik at de skadde tømmerstokkene kan tas ut, repareres og/eller erstattes. Endelig skadeomfang, vil ikke være kjent før restaureringsprosessen igangsettes. Restaureringsprosessen vil nødvendigvis omfatte demontering. Eier opplyser også om at det er søkt om, og gitt tillatelse til tiltaket hos kulturminnefondet*».

Kommunedirektøren forholder seg til søknaden som at drengestua restaureres og ikke rives for å gjenoppbygges.

Vurdering:

For å kunne innvilge en dispensasjon må to vilkår være oppfylt. For det første må hensynene bak bestemmelsene det dispenseres fra og plan- og bygningslovens formål ikke vesentlig tilsidesettes. For det andre må fordelene ved tiltaket være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering. Selv hvis begge vilkårene er oppfylt kan kommunedirektøren velge å ikke gi dispensasjon, jf. pbl. § 19-2 første ledd første punktum.

Hensynet bak plankravet og formålsparagrafen i plan- og bygningsloven:

Hensynet bak et krav om detaljreguleringsplan er i hovedsak å sikre at arealdisponeringen er avklart gjennom en demokratisk prosess der flere interesser blir hørt og får anledning til å medvirke. Hensynet bak plankravet gjør seg sterkest gjeldende når bruken av større arealer skal avklares og det er åpent hva arealene skal brukes til. Dess større virkning et tiltak vil ha på omgivelsene, dess mer vektige blir hensynene som taler for en planprosess, og dermed også hensynene som taler imot dispensasjon (se Sivilombudets uttalelse i SOM-2019-4292). Videre skal planlegging og vedtak sikre åpenhet, forutsigbarhet og medvirkning for alle berørte interesser og myndigheter. Det skal legges vekt på langsiktige løsninger, og konsekvenser for miljø og samfunn skal beskrives. Plankravet er også viktig for å avklare overordnede forhold som infrastruktur, miljø, ferdsel, natur med mer i forbindelse med plassering av omsorgsboliger.

Dispensasjonen kan heller ikke vesentlig tilsidesette hensynene i plan- og bygningslovens formålsbestemmelse. Det fremgår av pbl § 1-1 at loven skal fremme bærekraftig utvikling til beste for den enkelte, samfunnet og fremtidige generasjoner. Videre er hensynene bak lovens formålsparagraf åpenhet, forutsigbarhet, medvirkning og langsiktige løsninger.

Plan- og bygningslovens formålsparagraf (§ 1) fjerde ledd er sterkt knyttet til plankrav og hensynene plankrav skal ivareta:

«Planlegging og vedtak skal sikre åpenhet, forutsigbarhet og medvirkning for alle berørte interesser og myndigheter. Det skal legges vekt på langsiktige løsninger, og konsekvenser for miljø og samfunn skal beskrives.»

Spesielt hensynet til medvirkning er et argument for å ikke omgå plankravet. I denne saken er både naboene opplyst og fylkeskommunen er hørt i to anledninger.

Kommunedirektøren mener at en dispensasjon ikke vil innebære noen vesentlig tilsidesettelse av hensynet bak plankravet siden det er gjennomført en kartlegging av relevante forhold som skulle vært vurdert i en reguleringsplan og det er innhentet uttalelser fra berørte parter. Plankravet er spesielt her for å sikre best mulig påvirkning på natur og

landskap. Basert på ovenstående har kommunedirektøren kommet til at hensynet bak plankravet i § 4.1 i kommuneplanens arealdel ikke blir vesentlig tilsidesatt. Hensynet i formålsbestemmelsen blir ikke vesentlig tilsidesatt.

Vurdering av fordeler og ulemper:

Ulempen med å gi dispensasjon fra plankravet er at mulighetene for en bred offentlig prosess reduseres. Dispensasjonen vurderes og avgjøres administrativt, og det er kun få konkret angitte instanser som skal høres før kommunen tar stilling til søknaden. Kommunedirektøren kan likevel ikke se at tiltaket berører interesser som er i sterk konflikt med hverandre, og viser i den sammenheng til de ovennevnte vurderingene. Deriblant at tiltaket er begrenset til deler av et eksisterende anlegg, og at tiltaket ikke utløser behov for andre tiltak. Kommunen kan ikke se at det er store ulemper tilknyttet tiltaket.

Fordelene med å dispensere fra plankravet er å unngå en tids- og arbeidskrevende planprosess hvor resultatet mer eller mindre er gitt på forhånd. Kommunedirektøren kan heller ikke se at gevinsten med å regulere denne ene eiendommen er stor i forhold til de økonomiske ulempene dette ville pålegge tiltakshaver. Fordelen ved å gi dispensasjon er av samfunnsnyttig karakter da det nye bygget vil gi tiltakshaver muligheten til å opprettholde drift på prestegården.

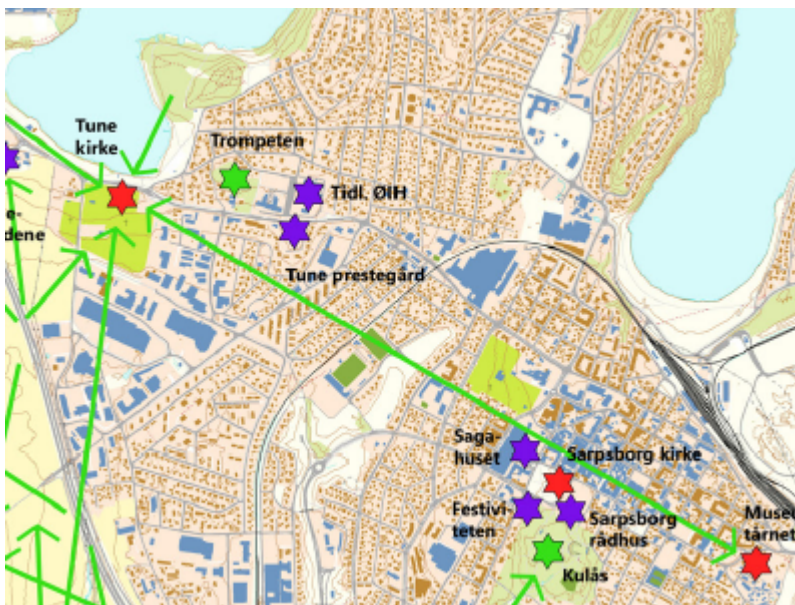
Hensynet bak høydebegrensningen i plan- og bygningsloven:

Plan- og bygningslovens § 29-4, 1. ledd oppstiller et generelt forbud mot bygninger med gesimshøyde over 8 meter og mønehøyde over 9 meter dersom det ikke foreligger hjemmel i plan etter kapittel 11 eller 12. Hensynet bak bestemmelsen om maksimal mønehøyde på 9 meter og maksimal gesimshøyde på 8 meter i plan- og bygningsloven, er generelt satt for alle områder som ikke er regulert eller det er gitt bestemmelser i kommunedelplan om høyere høyder. Det er gjort for å ivareta estetikk og landskapstilpasning, i tillegg til å sikre lys og luft mellom bygninger og gaterom og til brannhensyn.

Prestegården ligger på et høydedrag i landskapet ca 600 meter øst for kirken. Hovedbygningen er en lav empirebygning med halvvalmet tak som henvender seg ut mot det som tidligere var et stort åpent landskap. Opprinnelig har den ligget som et landemerke i landskapet. I dag forsvinner landemerkevirkningen som følge av mange store næringsbygg og mer og mer bebyggelse blant annet ved Tunejordet. Det er viktig at prestegården har en buffersone som sørger for at eiendommen fortsatt har den monumentale beliggenheten den i dag har mot syd. Den nye låvebygningen vil plasseres så langt vest og nord på eiendommen som er mulig, for å kunne bevare dagens parkeringsmuligheter. En annen viktig siktlinje som må ivaretas er siktlinjen fra St. Nicolas kirkeruin på Borgarsyssel museum til Tune kirke. Dette er akse som ble bygget opp med Sarpsborg byplan fra 1840. Plasseringen gjør at prestegården fortsatt har den monumentale beliggenheten og siktlinjen fra Borgarsyssel museum til Tune kirke fortsatt er ivaretatt. Det er også viktig at den nye bygningen er lavere enn hovedbygningen.



Figur 3: Illustrasjon hvor siktlinjen St. Nicolas kirkeruin og Tune kirke fortsatt er ivarettatt. NB! Prestegårdsboligen er ved en feil farget rød i stedet for hvit.



Figur 4: Siktlinjen fra St. Nicolas kirkeruin mot Tune kirke vises med grønn pil - Nybygg vil ikke komme i konflikt med siktlinjen

Det er utfordrende å innplassere et nybygg i et historisk miljø. Ved utforming av omsorgsboligen har søker hentet inspirasjon fra den gamle låven. Optimalt burde plasseringen vært trukket litt lenger nord på eiendommen og vært vridd i motsatt retning. Kommunedirektøren ser behovet for å opprettholde dagens parkering og å bruke det nye bygget som støyskjerming og at man da ikke kan plassere det nye bygget slik. Etter kommunens skjønn innehar tiltaket gode visuelle kvaliteter både i seg selv og i forhold til dets funksjon og dets bygde og naturlige omgivelser og plassering. Kommunedirektøren ser det som positivt at det er foreslått og rekonstruerer prestegårdens historiske hageanlegg.

Låven er utformet slik at den ligner en tradisjonell låvebygning, men med omsorgsboliger i og ikke dyr eller landbruksredskaper. Låver er ofte store, høye og ruvende bygninger i landskapet. Ofte er låvene høyere enn 8/9 meter som loven har som begrensning. I nåværende arealdel er det gitt bestemmelser som tillater låver med en mønehøyde på 15 meter, men dette vil ikke gjelde for denne eiendommen som ikke lenger er en tradisjonell gård. Søker har ønsket å utforme den nye bygningen som en tradisjonell låvebygning for å gjenskape at det tidligere har vært en stor låve på eiendommen og for å være tilpasset bygningsmassen på eiendommen. Omsorgsboliger krever en viss innvendig høyde som er høyere enn kravene i en normal enebolig. Det er også krav til heis, og da må bygningen ha

et takopplett, som gjør at gesimshøyden er høyere enn lovens 8 meter. Den nye bygningen vil etter kommunedirektørens oppfatning ikke være ytterligere til hinder for naboers lys og utsiktsforhold.

Fra kommunedirektørens side vurderes det som viktigere at den nye bygningen har et begrenset fotavtrykk og er tilpasset prestegårdsmiljøet, enn at lovens høydebegrensning overholdes. Kommunedirektøren vurderer at hensynet bak lovens høydebegrensning tilsidesettes noe, men at det ikke er vesentlig tilsidesettelse.

Vurdering av fordeler og ulemper:

Det er en ulempe at den nye bygningen blir høyere enn lovens maksimale høyder.

Ansvarlig søker skriver at «omsorgsboligene skal ikke hindre eller avslutte driften av prestegårdens eksisterende bebyggelse som selskapslokale og kulturarena, men er ment som et tilskudd til driften av eiendommen der de historiske bygningene og arrangementene skal være en del av tilbudet til beboerne slik at bygningene sikres bruk også utenom utleie/arrangement.»

Kommunedirektøren ser det som positivt at omsorgsboligene og ny bruk av drengestua bidrar til at den historiske eiendommen blir brukt. Dette bidrar også økonomisk til å restaurere og vedlikeholde de opprinnelige bygningene, slik at de bevares for fremtidige generasjoner. Det å bo i historiske omgivelser kan også påvirke beboerne positivt.

Riving av bygninger skaper store mengder avfall, og det rettes stadig mer oppmerksomhet rundt miljøbelastningen som følger av materialbruken i nybygg. Gjenbruk av eksisterende byggematerialer er ressurseffektivt og kan i tillegg være kostnadseffektivt.

Kommunedirektøren ser det som positivt at man prøver å gjenskape et tun med en låvebygning. Da deltunet på andre siden av Tuneveien ble revet og høyskolen ble bygget, ble prestegårdsmiljøet svekket. Prestegården som et kulturminne ble også delvis svekket da Rabekkbygningen ble flyttet til prestegården. Med den nye låvebygningen prøver man å gjenskape et kulturmiljø som en gang har vært der, samtidig som man får inn ny bruk, slik at de opprinnelige bygningene blir vedlikeholdt og tatt vare på for fremtidige generasjoner.

Kommunedirektørens konklusjon:

Kommunen kan ikke finne at hensynene bak bestemmelsene det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt. Kommunen konkluderer etter en samlet vurdering med at fordelene ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene og at dispensasjon dermed kan gis.

Vurdering av «kan» skjønnet jf. pbl. § 19-1 første ledd:

Selv når begge vilkårene for dispensasjon er oppfylt kan kommunen velge å ikke gi dispensasjon. Vilårene for dispensasjon i denne saken er oppfylt og spørsmålet er derfor om dispensasjon skal gis, jf. pbl. § 19-1 første ledd. Kommunen ønsker ikke å sette i gang en lang og tidkrevende planprosess for enkelttomter, så lenge det er mulig å vurdere hensynet til kulturmiljøet på prestegården gjennom en byggesak og få et godt resultat. Et nytt bygg plassert tett på prestegården er uheldig for bygningenes fremtredende plassering i landskapet. Prestegården sto opprinnelig høyt og fritt, uten tilgrensende bygninger. Noe av denne «staselige plasseringen» blir borte når bygg kommer tett på. Omsorgsboligen er imidlertid utformet som et låvebygg etter inspirasjon fra den tidligere landbruksbebyggelsen. Låvebygget blir høyt, men likevel ikke høyere enn presteboligen. Siktlinjen mellom kirkene bevares. Etablering av omsorgsboligene vil bidra til å finansiere restaurering og istandsetting av drengestua, og sammen vil det legges til rette for en bruk som skaper forutsigbarhet i inntekter og drift. Drengestua er verneverdig og fylkeskommunen stiller strenge krav til restaureringen. Det koster å vedlikeholde og drifte eldre bygg, og omsorgsboligene vil kunne

bidra til at drengestua og prestegården blir vedlikehold og holdt i hevd slik bygningsmassen trenger og fortjener. For å kunne bevare denne prestegården videre ønsker kommunedirektøren å gi dispensasjon fra plankravet og maksimums høydekravet. Kommunen har mål om å skape lønnsomhet i verneverdige bygg. Kommunedirektøren anbefaler derfor å gi dispensasjon til tiltaket.

Konsekvenser økonomi, miljø og folkehelse:

Økonomi:

Tiltaket medfører ingen direkte konsekvenser for kommunens økonomi.

Miljø:

Det er positivt for miljøet og klimaet at eksisterende bygninger bevares og restaureres og fylles med ny bruk.

Folkehelse:

Det og legge til rette for omsorgsboliger i et historisk miljø med et rikt tilbud kan virke positivt på beboernes helse og trivsel.