

Østre Toten kommune

Sakspapir

Saksgang - styrer, råd og utvalg:	Møtedato	Saknr
Utvalg for samfunnsutvikling - (SAM)	22.04.2020	033/20

Avgjøres av:	Journal-ID:	2020009758
Saksbehandler: Kirsten Andersen	Arkiv:	PlanNavn- Mjølkerampa, GBNR-165/36, PlanID- 20190003, FA- L13, Plantype- 35, GBNR- 165/14

Detaljreguleringsplan for Mjølkerampa - vurdering av den bevaringsverdige bebyggelsen på eiendom 184/48 - Solbakken

Vedlegg:

Nr:	Tittel
1489839	Gbnr 184/48 - Vurdering av eksisterende / verneverdig bebyggelse på Solbakken
1489841	Tilstandsrapport
1489842	Uttalelse fra Oppland fylkeskommune
1489843	Mjøsmuseets vurdering - Solbakken
1490495	18-0473 Vurdering av bygning regulert til bevaring 12122019 (00000004)
1491725	Innspill til varsel om oppstart - Meierikvartalet - 2008
1481324	Planinititiv

Rådmannens forslag til vedtak:

Østre Toten kommune vil ikke kreve at eiendommen Solbakken reguleres til bevaring, og stiller seg åpne til et planforslag for Reguleringsplan for Mjølkerampa der det legges opp til at den bevaringsverdige bebyggelsen på eiendommen Solbakken kan erstattes av ny bebyggelse.

Ingress:

Ved varsel om oppstart av Detaljreguleringsplan for Mjølkerampa signaliserte utbygger et ønske om å rive bebyggelsen på eiendommen Solbakken. Bebyggelsen er et tidstypisk anlegg i jugendstil, en del av middelklassens tidlige bygg i Lena, og barndomshjemmet til organisten og komponisten Leif Johannes Solberg. Denne bebyggelsen, både bolighus og uthus, ble

regulert til bevaring i Detaljreguleringsplan for Narumskvartalet og Meierikvartalet. Utfordringen var at verneverdien den gangen ikke var beskrevet på annen måte enn at byggene hadde høy regional verneverdi, jf. uttalelse til varsel om oppstart i 2008. I tilknytning til gjeldende reguleringsplan foreligger det ingen god dokumentasjon av den bevaringsverdige bebyggelsen. Det er heller ikke utført tiltak for å sikre verdiene eller vedlikeholde bygg i perioden. På denne bakgrunn ble det i oppstartsmøtet i 2019 ikke tatt stilling til om regulering til bevaring skulle videreføres, og tiltakshaver ble anmodet om å framskaffe mer dokumentasjon som grunnlag for det videre arbeidet. Etter å ha innhentet en antikvariske vurdering og mottatt innspill til varsel om oppstart fra Oppland fylkeskommune og kulturarvenheten ønsker Norgeshus nå å rive den eksisterende eneboligen med tilhørende uthus. Norgeshus ber om kommunens vurdering av rivning av den eksisterende bebyggelsen. Norgeshus EH Bolig er nå konkurs, og Totens Sparebank har overtatt den aktuelle eiendommen som en del av boet. Totens sparebank ønsker en avklaring av kommunens holdning til rivning av bebyggelsen i tråd med opprinnelig henvendelse fra Norgeshus EH Bolig.

Rådmannen vurderer dette spørsmålet til å være av politisk karakter og legger det derfor fram til politisk behandling. Saken har vært til behandling i to utvalgsmøter, 5. februar og 4. mars, hvor saken ble utsatt. Utvalget ønsket ytterligere opplysninger i saken, herunder planlagt utnyttelse av arealet. Planinitiativet fra Norgeshus følger nå vedlagt. Da eiendommen nå er lagt ut for salg er det uavklart om Norgeshus sitt løsningsforslag vil bli utviklet videre, eller om ny eier vil se på andre typer løsninger. Dette kan ikke avklares på forhånd da det er flere aktuelle kjøpere av eiendommen. Vedlagt oppstartsinitiativ fra Norgeshus er derfor kun et eksempel på aktuell utnyttelse.

Saksopplysninger:

I brev datert 19. desember 2019 ber Norgeshus om at kommunen avklarer sin holdning til bevaring av bebyggelsen på eiendommen Solbakken. Norgeshus ønsker denne avklaringen før de går videre med planarbeidet. Norgeshus ønsker å rive bolighus og uthus, som er regulert til bevaring i reguleringsplan for Meierikvartalet og Narumskvartalet. Norgeshus ønsker å erstatte denne bebyggelsen med 4 nye eneboliger i rekke. Etter at saken ble skrevet har Norgeshus EH Bolig AS gått konkurs, og Totens Sparebank AS har overtatt den aktuelle eiendommen, og lagt den ut for salg. Totens sparebank ønsker, på samme måte som Norgeshus at kommunen tar stilling til om en vil anbefale at det åpnes for rivning av bebyggelsen på eiendommen Solbakken. Før det kan gis rivingstillatelse må det utarbeides en ny reguleringsplan som åpner for dette. Ved varsel om oppstart av reguleringsplanen uttalte Kulturarvenheten i Oppland fylkeskommune sterkt kritisk til rivning, men varslet ikke innsigelse. Innsigelse skal etter plan- og bygningslovens bestemmelser varsles så tidlig som mulig, og senest ved høring av et planforslag. Selv om kulturminnemyndighetene ikke har varslet innsigelse ved oppstart kan de likevel komme med innsigelse til høring av planforslag.

Tilstandsrapport levert av Takstgruppen AS

I konklusjonen har Takstgruppen påpekt at boligen har et stort etterslep på vedlikehold og må sees på som et oppussingsobjekt. De anbefaler videre å sende inn prøver av sopp/råte i kjeller. De påpeker at det ut i fra et kost-/nytteforhold må vurderes rivning da det ved normale byggekostnader vil være dyrere å sette i stand bygningene enn å rive dem. De påpeker at det ved en totalrenovering mest sannsynlig må søke kommunen, og at nye krav til byggverket kan slå inn. Her vil vi bemerke at ved restaurering av denne type bygg vil det kun være krav som berører sikkerhet som vil slå inn, eksempelvis ikke nye energikrav.

Mjøsmuseets vurdering av eiendommens historie og byggenes antikvariske potensial

Mjøsmuseet viser i sin rapport til at bolighus og uthus på Solbakken ble regulert til bevaring ved vedtak av reguleringsplan for Meieri- og Narumskvartalet i 2010. I denne er det gitt bestemmelser for bevaring, men gitt åpning for nybygg og tilbygg tilpasset den bevaringsverdige bebyggelsen. Innledningsvis gis en beskrivelse av byggene som tidstypiske for jugendstilen, en forankring i Lena tettsted sin historie som jernbanetettsted og byggets historie som barndomshjem for organisten og komponisten Leif Johannes Solberg.

Mjøsmuseet har foretatt en vurdering av bygningenes antikvariske potensial og anbefaler på det sterkeste at kommunen stiller krav til utbygger om å utarbeide en antikvarisk tilstandsrapport (antikvarisk bygningsdokumentasjon). Mjøsmuseet stiller seg villig til å formidle kontakt med kompetente fagpersoner, og gir samtidig en oversikt over bygningens status og byggemåte. Utvendig er det meste av bygget originalt fra byggeåret. I sin oppsummering av byggets tilstand konkluderer Mjøsmuseet med at den overordnede tilstandsgraderingen for huset som helhet er TG2, og at det bak dårlig vedlikeholdte overflater stort sett nesten bare er friskt virke. Selve kjellermuren har begrensinger vurdert opp mot muligheten til å ta disse i bruk som rom for beboelse.

Mjøsmuseet konkluderer med at bolighus med uthus er ekstremt autentisk og fredningsverdig, og at bygningene lar seg restaurere. Etter Mjøsmuseets vurdering er anlegget kvalifisert til å motta tilskudd fra UNI og Kulturminnefondet. Tilskudd fra Kulturminnefondet ligger et sted mellom 30 – 70 % av kostnadene på godkjent tiltak (lavest tilskudd gis for bolig til private). Mjøsmuseet ser for seg at eiendommen med sin historie og potensial ville kunne ha en vesentlig viktigere funksjon enn som bruk til noe annet enn en vanlig boligeiendom. I rapporten er det et fyldig bildemateriale, både fra 1930 og dagens situasjon.

Oppland fylkeskommune:

Fylkeskommunen vurderer det som uheldig at man ikke opprettholder lojaliteten til gjeldende plans vern for bygningene på Solbakken i det nye planforslaget (saksbehandlers merknad: Det foreligger ikke et planforslag kun et planinitiativ.) De viser til retningslinje D5 i Regional plan for attraktive byer og tettsteder i Oppland: *«Kommunen bør ta vare på og gi bestemmelser om vedlikehold og bevaring av kulturminner og kulturmiljøer som har vært viktige for opprinnelsen og formingen av stedet eller er verneverdige av andre grunner.»* Fylkeskommunen konkluderer som følger:

«Oppland fylkeskommune mener bevaringsstatusen for bolighus og uthus som er regulert til bevaring fortsatt bør opprettholdes, og at gjeldende reguleringsplan legges til grunn for arealet regulert til frittliggende småhusbebyggelse (FS). Bygningsmiljøet er av regional interesse. Alternativt kan noe av den ubebygde tomten benyttes som felles utomhusareal, noe som er en knapphet i planforslaget. Bolighuset har potensial til å kunne benyttes som en moderne bolig og evt. romme en tomannsbolig.»

Oppland fylkeskommune – kulturarvenheten

Kulturarvenheten har gitt en vurdering av bebyggelsen etter forespørsel fra Norgeshus. Kulturarvenheten viser innledningsvis til at også andre bygg innenfor gjeldende plan er regulert til bevaring, og påpeker at hensynet til vern ikke er vesentlig endret, snarere forsterket etter at denne planen ble vedtatt. Kulturarvenheten viser til at bygningenes tilstand ikke er vesentlig dårlig sett ut fra en antikvarisk tilstandsvurdering. De påpeker at etterslepet når det gjelder vedlikehold ikke er større enn forventet etter manglende

vedlikehold over flere år, og understreker på bakgrunn av dette at materialkvalitet er høy og bygningens konstruksjon påkostet for sin tid. Kulturarvenheten løfter fram betydningen av at Solbakken har vært bolig for Hans J. Solberg og Leif Solberg, som begge har satt sitt preg på musikklivet i Gjøvik og på Toten. Kulturarvenheten konkluderer med at bygningens tekniske og antikvariske tilstand er så god at dette ikke gir grunnlag for å tillate rivning.

Vurdering:

Det er svært krevende å ta stilling til hvor vidt bebyggelsen på Solbakken fortsatt skal reguleres til bevaring eller om kommunen skal tilrå at bebyggelsen kan rives i forslag til ny reguleringsplan.

Vurdering av bygningsmessige forhold og mulighet for restaurering

Bebyggelsen har høy arkitektonisk kvalitet, og er etter forholdene i god teknisk stand sett i forhold til manglende vedlikehold over lang tid. Det er ikke utført vesentlig vedlikehold av bygningene etter at de ble foreslått regulert til bevaring i 2007. Selv om bygningene har en høy kvalitet både når det gjelder konstruksjon og materialbruk, vil det være kostbart å istandsette bygningene. Kostnader til restaurering kan være tilsvarende eller høyere enn kostnadene til rivning og nybygg (Takstgruppen AS). Bygg skal både restaureres og bringes opp på dagens standard. Byggene er tidstypiske, med gode materialer og god konstruksjon, og vil i de rette hender kunne bli en staselig boligeiendom. Vi er ikke kjent med om eiendommen har ligget ute for salg på det åpne markedet og har ikke tilstrekkelig innsikt i om dette vil være et realistisk alternativ. Dette gjør det enda vanskeligere å ta nedslag i saken. Annen bruk enn til boligformål vurderes til å være lite realistisk med hensyn til tekniske forskrifter.

Kommunens mulighet for sikre vedlikehold av bygningen

Kommunens muligheter til å gi bestemmelser for sikring og vedlikehold av kulturminner er svært begrenset. Plan- og bygningsloven åpner ikke opp for å gi bestemmelser om skjøtsel i arealplaner, det kan kun gi bestemmelser som setter rammer for nye tiltak, eksempelvis tilbygg og bruksendringer.

Etter plan- og bygningslovens § 31-4 kan kommunen gi pålegg om dokumentasjon og utbedring av eksisterende byggverk, også med hensyn til bevaringsverdi. Pålegg kan imidlertid kun gis dersom tiltak gir en vesentlig forbedring. Kostnader og antall brukere, farer og ulemper skal i tillegg vektlegges. Det er lite som taler for at dette er en bestemmelse som kan brukes for å sikre at bygningen blir vedlikeholdt i så stor grad at ytterligere forfall stoppes.

Vurderingen av byggets verdi i tettstedssammenheng, herunder presedensvirkning.

Bebyggelsen på eiendommen er verdifull i seg selv, som et element i utviklingen av Lena som tettsted. Lena er et typisk jernbanetettsted som ble bygd opp rundt stasjon Lena etter etablering av Gjøvikbanen tidlig på 1900-tallet. Bygget har på denne bakgrunn en høy verneverdi, noe som forsterkes av at bygget har huset viktige musikere som har satt sine spor både i regional og nasjonal sammenheng. Beliggenheten av eiendommen utenfor selve sentrumsområdet, og ikke som en del av bygningsmiljøet i Lena sentrum, gjør at bygget har noe lavere verdi som identitetsskapende element enn eksempelvis bebyggelsen langs sentrumsgatene Lenagata, Vallegata, Kinogata og Jernbanegata. De øvrige byggene som er regulert til bevaring i reguleringsplanen for Meierikvartalet og Narumskvartalet har en mer sentral plassering enn Solbakken. På denne bakgrunn står bebyggelsen på Solbakken i en særstilling, og faren for presedensvirkning er noe lavere på bakgrunn av beliggenheten. Det

store flertallet av de øvrige bygningene er da også vesentlig bedre vedlikeholdt. Blant de aller viktigste identitetsskapende elementer for tettstedet Lena er rektorboligen og undervisningsbygget på Valle og jernbanetraséen med jernbanebyggene langs Jernbanegata. I tillegg til disse er enkeltstående bygg i selve Lenagata, og bygg som er synlige fra Lenagata, viktige som identitetsskapende elementer for tettstedet. Kulturhistorisk stedsanalyse for Lena, omfatter kun sentrumsområdet, og omfatter ikke Solbakken, og eiendommen er derfor ikke vurdert i denne sammenhengen.

Når det gjelder andre bygg i nærområdet som er regulert til bevaring, vurderes situasjonen for Lena bad, Voldgården og Landheim (tidligere lokale for veveri og Totens blad) til å ha en tilsvarende problematisk status som Solbakken med hensyn til restaurering og fremtidig bruk og vedlikehold. Av uregulerte bygg med en bevaringsverdi som er i tilsvarende eller dårligere forfatning er hjørnegården i krysset Lenagata/Rådhusgata. Det må forventes at det ikke er mulig å ta vare på alle disse byggene.

Regulering til bevaring eller åpning for andre løsninger

Det er svært vanskelig å ta stilling til om bebyggelsen på eiendommen Solbakken fortsatt skal reguleres til bevaring, eller om de skal tillates revet for å gi rom for ny bebyggelse. Oppland fylkeskommune har heller ikke tatt så sterk stilling til bevaring at de har signalisert en innsigelse til ny reguleringsplan dersom denne åpner for rivning. Etter plan- og bygningsloven skal innsigelse fremmes så tidlig som mulig og senest innen den frist som er fastsatt for høring av planforslaget, plan- og bygningslovens § 5-4 5. ledd. Fylkeskommunen har ikke varslet innsigelse ved varsel om oppstart av reguleringsplanen. Fylkeskommunen har likevel mulighet til å fremme innsigelse ved høring av et planforslag.

I beste fall vil en videreføring av regulering til bevaring føre til at bygningene og hage blir solgt til ressurssterke eiere som har mulighet for å restaurere bygningene, bringe standarden opp til dagens nivå og vedlikeholde bygningsmasse og hage også i framtiden. I verste fall kan byggene bli stående uten vedlikehold og forfallet fortsette.

Et videre forfall av bebyggelsen vil være mer negativt enn rivning og erstatning med ny bebyggelse, mens en restaurering med løpende vedlikehold vil tilføre området viktige verdier.

Oppsummering

Norgeshus har bedt kommunen om å ta stilling til om byggene fremdeles skal reguleres til bevaring, eller om kommunen stiller seg positive til en rivning av bebyggelsen for å erstatte denne med fire kjedede eneboliger. Norgeshus ønsker en avklaring på dette tidspunktet som et grunnlag for å arbeide videre med og å fremme et planforslag. Slik rådmannen ser det har kommunen i all hovedsak tre alternativer:

1. Anmode om at byggene reguleres til bevaring.
2. Be om ytterligere dokumentasjon i form av en antikvarisk tilstandsrapport og et kostnadsoverslag over restaurering og oppgradering av bygningsmassen til dagens standard for en enebolig, før kommunen tar stilling til saken.
3. Støtte tiltakshavers valg om ikke lenger å regulere byggene på Solbakken til bevaring.

Dersom byggene på Solbakken ikke lenger reguleres til bevaring vurderer rådmannen faren for presedens som relativt lav. Øvrige bygg som er regulert til bevaring innenfor

Reguleringsplan for Meierikvartalet og Narumskvartalet har en mer sentral beliggenhet i tettstedet, og er bedre vedlikeholdt. Jernbanebyggene og bebyggelsen på Valle, som er noen av de aller viktigste identitetsskapende byggene for Lena sentrum er i tillegg godt ivaretatt av kommunen og fylkeskommunen.

Konklusjon:

Rådmannen støtter tiltakshavers vurderinger og er åpen for rivning av bebyggelsen på eiendommen Solbakken. Begrunnelsen for dette er at:

- Byggene har et stort etterslep når det gjelder vedlikehold. For å bringe bygg opp på en god standard som enebolig med tilhørende uthus må det investeres betydelige midler både til restaurering og nødvendige oppgraderinger.
- Eiendommen ligger i utkanten av Lena sentrum og har noe mindre betydning som identitetsskapende element for Lena tettsted enn den eldre bebyggelsen som er synlig langs sentrumsgatene.
- Risiko for at bygningsmassen fortsatt blir stående å forfalle er til stede dersom bygg reguleres til bevaring.

Rådmannen har tvilt seg fram til denne konklusjonen. Dette på bakgrunn av at det er en muligheten for at bygget kan bli restaurert og oppgradert dersom riktig eier dukker opp. På mange måter ville da alternativ 2 vært den ideelle løsningen, med innhenting av antikvarisk tilstandsrapport og et kostnadsoverslag over restaurering og oppgradering til en god boligstandard, for deretter å prøve et salg i det åpne markedet. Dette vil i seg selv være kostnadskrevende løsning for Norgeshus, og resultatet er usikkert.

05.02.2020 Utvalg for samfunnsutvikling - (SAM)

Behandling i møte:

Forslag fra Nils Brodal (AP):

Saken utsettes. Det tas befarung i neste møte.

Avstemning:

Nils Brodals forslag ble enstemmig vedtatt.

SAM- 008/20Vedtak:

Saken utsettes. Det tas befarung i neste møte.

04.03.2020 Utvalg for samfunnsutvikling - (SAM)

Behandling i møte:

Forslag fra Ole Harald Fjeldstad (SP):

Saken utsettes.

Avstemning:

Forslag fra Ole Harald Fjeldstad (SP) ble enstemmig

vedtatt.

SAM- 020/20Vedtak:

Saken
utsettes.

22.04.2020 Utvalg for samfunnsutvikling - (SAM)

Behandling i møte:

Fellesforslag fra Nils Brodal (AP), Anne Hellstrøm (FrP), Morten Aspaas (V), Anne Lundhagebakken (AP) og Grete Antona Nilsen (MDG) v/Nils Brodal (AP):)

Østre Toten kommune vil fortsatt kreve at eiendommen Solbakken reguleres til bevaring.

Avstemning:

Rådmannens forslag til vedtak fikk 4 stemmer for- 5 stemmte imot, og falt.

Nils Brodal (AP) sitt fellesforslag fikk 5 stemmer for og 4 stemmer mot, og ble vedtatt.

SAM- 033/20Vedtak:

Østre Toten kommune vil fortsatt kreve at eiendommen Solbakken reguleres til bevaring.