



Fortidsminneforeningen
Jens Bakke
Buergatene 45
1766 HALDEN

Juridisk avdeling
Deres ref.:
Vår ref.: 2018/3726 423.1 EKS
Vår dato: 13.09.2018

Fylkesmannen omgjør Sarpsborg kommunes vedtak – gbnr. 1/104 og 1/1859 – St. Marie gate 107 og 109

Vi viser til klager fra Østfold fylkeskommune ved Fylkeskonservatoren og Fortidsminneforeningen Østfold. Klagene gjelder Sarpsborg kommunes vedtak av 13.12.17 om dispensasjon fra sentrumsplanens bestemmelser om byggehøyde og bebyggelsesstruktur, jf. §§ 2.16 og 2.21, for riving og oppføring av tilbygg på gbnr. 1/1859.

Vi mottok sakens dokumenter fra kommunen den 12.06.18. Vi beklager at fristen på 12 ukers saksbehandlingstid i byggesaksforskriften §§ 7-1 d) og 7-2 er overskredet noe.

Fylkesmannens vedtak

Fylkesmannen omgjør kommunens vedtak av 13.12.17 i sak 72/17.

Fylkesmannen avslår søknad om dispensasjon fra §§ 2.16 og 2.21 i sentrumsplanens bestemmelser, jf. pbl. § 19-2.

Klagene har ført frem.

Fylkesmannens vedtak er endelig, og kan ikke påklages, jf. forvaltningsloven (fvl.) § 28 tredje ledd. Begrunnelsen for vedtaket fremgår under avsnittet "Fylkesmannens vurdering av saken" nedenfor.

Vi anser at sakens dokumenter, digitale kart og bilder gir tilstrekkelig informasjon til at vi kan behandle klagen, jf. fvl. § 17. Vi har derfor ikke funnet grunn til å se på eiendommen, eller innkalle partene i saken til befaring. For ordens skyld nevner vi at plan- og bygningsloven ikke påbyr befaring.

Sakens bakgrunn

Ansvarlig søker, BAS arkitekter AS, har på vegne av tiltakshaver, Betongbygg eiendom AS, fremmet søknad om rehabilitering/endring av fasadene mot gate på St. Marie gate 107 og 109, samt oppføring av takopplett mot bakgård. Det er også søkt om å rive og gjenoppføre tilbygget mellom St. Marie gate 107 og Glensgata 31.

Det er fremmet søknad om dispensasjon fra sentrumsplanens bestemmelser om byggehøyde og bebyggelsesstruktur, jf. §§ 2.16 og 2.21. Dispensasjonssøknaden gjelder tilbygget, som blant annet skal romme heis og kontor/møterom. Om tilbygget skriver kommunen:



«Eksisterende tilbygg er oppført i én etasje og ble oppført i 1983. Tilbygget har ikke vernekviteter i seg selv, men utgjør en del av en sammenhengende fasade med vernegrad. Eksisterende tilbygg underordner seg og tar opp i seg elementer fra St. Marie gate 107.

Det omsøkte tilbygget vil bryte markant med den eksisterende trehusbebyggelsen. Tilbygget har en bredde på bare 5,5 meter og er et såkalt infill-prosjekt mellom eksisterende bebyggelse.»

Dispensasjon fra sentrumsplanens § 2.16 om byggehøyde begrunnes blant annet med at det nye tilbygget skal fungere som vertikal kommunikasjon mellom de to bygningene i St. Marie gate 107 og 109. Tilbygget vil inneholde inngang til kontorlokaler i 2. og 3. etasje og løse tilgjengelighetskravene for alle etasjer. Varelevering og søppelhåndtering vil bli ivaretatt i tilbygget. Det vil være fellesarealer som møterom og spiserom i tilbygget som vil gi en interaksjon med forbipasserende. Gesimshøyden på tilbygget er inntegnet til 12 m og et tilbaketrukket «mønne» er inntegnet på 14 m. Høyden på tilbygget vil tilsvare bygget vis a vis i Glengsgata og det vil ikke skygge for St. Marie gate. Søker ønsker å skape en attraktiv og moderne handlegate som er innbydende for store leietakere og kunder. Sentrum må kunne tilby moderne lokaler dersom det skal klare å konkurrere med handels- og næringsområder utenfor sentrum.

Dispensasjon fra bebyggelsesstruktur begrunnes i hovedsak med at det vil skape et brudd i kvartalets fasadeliv og at det vil gi rom til de to gamle trebygningene på hver side av det nye tilbygget. Det vil skape et viktig skille mellom nytt og gammelt. Søker anser at dette er i tråd med sentrumsplanens bestemmelser om formspråk, hvor tiltak som berører verneverdig bebyggelse skal ivareta hensynet til møtet mellom gammelt og nytt.

I uttalelse av 03.10.17 fra Fylkeskonservatoren frarådes det at det gis dispensasjon for omsøkte tilbygg på eiendommen i St. Marie gate 107. Fylkeskonservatoren viser blant annet til at tiltaket vil gi store konsekvenser som forringer det historiske trehusmiljøet som ble oppført på 1800-tallet. Vi viser for øvrig til uttalelsen i sin helhet.

I vedtak av 13.12.17 innvilget kommunen dispensasjon fra sentrumsplanens §§ 2.16 og 2.21. Det ble satt som vilkår at rehabiliteringen/fasadeendringen skal gjøres i samarbeid med Fylkeskonservatoren.

Rammetillatelse for omsøkte tiltak ble innvilget i kommunens vedtak av 21.12.17.

Fylkeskonservatoren har påklaget både dispensasjonsvedtaket og rammetillatelsen. I klagen påpekes det at St. Marie gate 107-109 er en del av Riksantikvarens NB!-register, og er et område som er gitt verneverdi i sentrumsplanen. Fylkeskonservatoren viser i hovedsak til følgende:

- Dispensasjonsvedtaket åpner for en uheldig praksis i et kulturmiljø av nasjonal interesse, og er samtidig i strid med planbestemmelsene som ivaretar kulturmiljøer i sentrum, jf. sentrumsplanens §§ 2.2, 2.4. og 2.7.
- St. Marie gate 107-109 er omfattet av to statlige veiledere (Riksantikvarens veileder for NB!-registeret og Riksantikvarens bystrategi for historiske bymiljøer). Dispensasjonsvedtaket gjenspeiler ikke føringene i veilederne.
- Det er vedtatt Verneverdivurdering og Estetiske retningslinjer til sentrumsplanen, som skal utdype og supplere planbestemmelsene. De eldre trehusbygningene i St. Marie gate 107-109 er gitt verneverdigrad 2.

- St. Marie gate 107 og 109 er en tradisjonell, eldre trehusbebyggelse oppført på 1800-tallet. Bygningene har betydelig kulturhistorisk verdi som en del av Sarpsborgs eldste bebyggelse, og har en sentral plassering ved gågata i sentrum.
- Fylkeskonservatoren mener tilbygget mellom eksisterende eldre trehusbebyggelse vil skille seg svært uheldig ut både i utforming, høyde og materialbruk, slik at den historiske trehusrekken mister sin helhetlige og homogene sammenheng og de verdiene som dette representerer.
- Fylkeskonservatoren ber kommunen vurdere om byggetiltaket bør utløse detaljregulering etter planbestemmelsenes § 1.2.
- Det henvises for øvrig til vurderingene foretatt i tidligere uttalelse.

Fortidsminneforeningen har påklaget dispensasjonsvedtaket. De anfører blant annet at St. Marie gate 107-109 er umistelige bygninger ved byens hovedgate. Verdiene er fastslått både av Riksantikvaren gjennom innføringen i NBI-registeret og av Fylkeskonservatoren gjennom faguttalelser. Foreningen viser til at tilbygget vil fragmentere et av de mer enhetlige bygningsmiljøene i St. Marie gate. Tilbygges høyde, form og materialvalg gjør at det blir for dominerende. Foreningen er svært kritisk til vinduer i takflatene mot gateløpet samt størrelsen på takoppløftet mot bakgården. De anfører for øvrig at tiltakene bør utløse krav om detaljregulering.

Ansvarlig søker har kommentert klagen i brev av 08.01.18. Det fremgår blant annet at søker ønsker tett dialog med fylkeskonservator om rehabiliteringen. Søker viser til at tilbyggets 3. etasje/loftetasje skal kunne utvikles til gode kontorer, med heis og universell tilgjengelighet. Dette er i dag tomme, eldre kontorlokaler som ikke lever opp til dagens standard. Et tilbygg over tre etasjer gir anledning til å samle adkomster/heis for alle eksisterende etasjer, også kjeller, samt huse avfallsløsninger og vareleveringer slik at dette ikke må skje fra St. Marie gate. Det flate taket gir også anledning til å lage takterrasse, og føre heishuset opp til 4. etasje. Dette gir en avtrapping av takflatene, samtidig som en takterrasse kan bidra til vegetasjon og byliv ut i Glensgata. Ved å utforme tilbygget som kontrast til det eksisterende, vil tilbyggets utforming understreke at byggene er fra ulike tidsepoker. Det vises for øvrig til at sentrumsplanen åpner for at tilbygg skal kunne gis et moderne uttrykk. Det har vært avgjørende i valg av et moderne formuttrykk at det kun er snakk om et mindre tilbygg. Søker mener at byggets beskjedne fasadelengde på 5,2 m gjør at det ikke fremstår for dominerende i forhold til omkringliggende bebyggelse. Tilbaketrekkingen av tilbygget er også gjort for å gi tilbygget et mindre dominerende uttrykk enn sidebyggene. Vi viser for øvrig til kommentarene i sin helhet.

Utvalget for plan, miljø og teknikk behandlet klagen på dispensasjonsvedtaket den 06.06.18 og opprettholdt sitt tidligere vedtak. Rådmannen innstilte på å ta klagen til følge, men flertallet i utvalget stemte for å opprettholde det tidligere vedtaket. Saken ble deretter oversendt Fylkesmannen for endelig avgjørelse.

Vi refererer ikke ytterligere fra sakens dokumenter, kommunens vurderinger eller klagerens anførsler, fordi vi forutsetter at disse er kjent for partene i saken.

Fylkesmannens vurdering av saken

Vi legger til grunn at klagerne har klagerett, og at klagen er kommet inn i rett tid, jf. fvl. §§ 28 og 29. Vilkårene for å behandle saken er dermed oppfylt.

Som klageinstans kan Fylkesmannen prøve alle sider av saken, herunder ta hensyn til nye omstendigheter. Vi skal vurdere de synspunkter som fremkommer i klagen, og kan også ta opp andre forhold, jf. fvl. § 34 annet ledd. Fylkesmannen kan treffe nytt vedtak i saken, eller

oppheve kommunens vedtak og sende saken tilbake til kommunen for helt eller delvis ny behandling, jf. siste ledd.

Fylkesmannen skal legge stor vekt på hensynet til det kommunale selvstyret ved prøving av det frie skjønn. I forarbeidene til plan- og bygningsloven, Ot.prp. nr. 32 (2007-2008) s. 139, er det slått fast at vurderingene av om vilkårene i § 19-2 annet ledd er oppfylt ikke hører inn under kommunens frie skjønn.

Det er kun klagen over kommunens dispensasjonsvedtak av 13.12.17 som er oversendt Fylkesmannen for klagebehandling. Vedtak om rammetillatelse av 21.12.17 er ikke klagebehandlet i kommunen ennå. Det er derfor kun søknad om dispensasjon fra sentrumsplanens bestemmelser om høyde og bebyggelsesstruktur som er gjenstand for vår behandling.

Tiltakets forhold til plan

Eiendommen er uregulert og ligger i et område som i Sentrumsplanen, vedtatt 15.05.13, er avsatt til sentrumsformål. Tiltaket er i tråd med formålet.

For dette kvartalet åpner sentrumsplanen for en gesimshøyde på 7,5 m og mønehøyde på 11,5 m, jf. bestemmelsenes § 2.16. Tilbygget skal oppføres med inntrukket 4. etasje. Av tegningene fremgår det at gesims mot gaten vil bli 12 m, mens høyeste gesims på inntrukken 4. etasje vil bli 14 m. Det er denne høyden som er gjeldende ved fastsetting av gesimshøyden. Vi viser til *Veileder til grad av utnyttning* utgitt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet s. 46. Uansett er både gesims mot gate og øvre gesims på tilbaketrukket 4. etasje i strid med planens høydeangivelse.

I planbestemmelsenes § 2.21 fremgår følgende om bebyggelsesstruktur:

Bebyggelsen skal plasseres i eiendomsgrense mot gate, eller følge fasaderekkes overordnede plassering.

Omsøkte tilbygg trekkes 1,2 m fra eksisterende fasadeliv på gateplan og 0,5 m tilbake fra resterende fasade, og er også avhengig av dispensasjon fra sentrumsplanens § 2.21.

Tillatelse til å gjennomføre tiltaket forutsetter derfor at det gis dispensasjon fra sentrumsplanens § 2.16 om høyder og § 2.21 om bebyggelsesstruktur, jf. pbl § 19-2.

Generelt om vilkårene for dispensasjon

Plan- og bygningsmyndighetene kan gi dispensasjon, men bare dersom vilkårene i pbl. § 19-2 er oppfylt. Det første vilkåret er at de hensyn som ligger til grunn for lovens formålsparagraf eller den/de bestemmelser det er aktuelt å dispensere fra, ikke blir vesentlig tilsidesatt. Det andre vilkåret er at fordelene ved dispensasjon må være klart større enn ulempene. Miljøverndepartementet uttaler i forarbeidene til loven, Ot.prp. nr. 32 (2007-2008) side 242, at det må foreligge en klar overvekt av hensyn som taler for dispensasjon i den enkelte sak.

Spørsmålet om å dispensere fra planer reiser særlige spørsmål. Planer er blitt til gjennom en omfattende beslutningsprosess, og er vedtatt av kommunens øverste folkevalgte organ, kommunestyret. De omhandler konkret vurderte forhold knyttet til arealutnyttelsen innenfor et bestemt område, og det skal derfor ikke være en kurant sak å fravike disse. Dispensasjoner vil lett kunne undergrave planene som informasjons- og beslutningsgrunnlag. Ut fra hensyn til offentlighet, samråd og medvirkning i planprosessen er det viktig at endringer av planene ikke skjer gjennom enkeltdispensasjoner.

Er vilkårene for dispensasjon oppfylt i denne saken?

1. Hensyn bak sentrumsplanens bestemmelse om høyde og bebyggelsesstruktur

I kommunens vedtak fremgår det at hensynet bak bestemmelsene om byggehøyder og plassering først og fremst er å sikre kvalitet på byrom. Kvartals- og gaterommene skal ha gode proporsjoner og solforhold. Bestemmelsen om bygningers høyder skal også sikre lys, luft og kvalitet for uteopphold mellom bygningene. Siden hensynene bak ovennevnte bestemmelser er delvis sammenfallende, vil vi foreta en samlet vurdering av om vilkårene for dispensasjon er oppfylt i saken.

2. Blir hensynene bak bestemmelsene om høyde og bebyggelsesstruktur vesentlig tilsidesatt?

Omsøkt gesimshøyde utgjør et stort avvik fra sentrumsplanens høydebegrensing. Planen åpner for en gesims på 7.5 m, mens tilbygget vil få en gesimshøyde på hele 14 m. Øvre etasje er tilbaketrasket, noe som bidrar til at høydevirkningen begrenses noe. Gesims mot gateløpet utgjør imidlertid også et stort avvik, da denne er på 12 m.

Når det gjelder avvik fra bebyggelsesstruktur, vil tilbygget trekkes 1,2 m fra eksisterende fasadeliv og 0,5 m tilbake fra resterende fasade. Søker viser til at hensikten er å skape et brudd i kvartalets fasadeliv, og gi rom til de eldre trebygningene på hver side av tilbygget. Samtidig skapes et klart skille mellom nytt og gammelt. Tilbaketrekkingen av tiltaket fra fasadelivet bryter imidlertid opp den eksisterende helhetlige strukturen langs fasaderekken, som planen ved bestemmelsen ønsker å ivareta.

Eksisterende tilbygg er oppført i 1983. I uttalelse fra Fylkeskonservatoren fremgår det at det i seg selv ikke har stor historisk verneverdi. Tilbygget er imidlertid del av en sammenhengende fasade med vernegrad. De eldre trehusbygningene i St. Marie gate 107-109 er inntatt i verneverdivurderingen for sentrumsområdene og er gitt verneverdigrad 2. I sentrumsplanen fremgår det at verneverdivurderingen utdyper og supplerer sentrumsplanens bestemmelser, plankart og temakart. Verneverdivurderingen gir kunnskap og føringer knyttet til bygninger som er vurdert til å ha vernegrad i forhold til definerte kriterier. Fasaderekken er også del av Riksantikvarens NBI-register, der aksene langs Sandesundsgate og St. Marie gate er oppført som et område med nasjonal verneinteresse.

Det fremgår av kommunens dispensasjonsvedtak at kvartalet også er videreført for vern i arbeidet med ny sentrumsplan. I saksfremlegget til klagebehandlingen viser rådmannen til at en dispensasjon vil kunne komme i strid med intensjonene om vern i ny sentrumsplan.

Fylkesmannen mener at tiltakets plassering, som en del av en sammenhengende fasade med verneverdi, tilsier at det må ses hen til omgivelsene når dispensasjonsvilkårene vurderes. I § 2.16 pkt. 2) fremgår det for øvrig også at gesimshøyder mot gateløp skal ta hensyn til eksisterende nabobebyggelse. Dette gjør seg særlig gjeldende når tilbygget skal oppføres som del av en fasade med verneverdi.

Sentrumsplanen har flere bestemmelser som omhandler områdekarakter og formspråk. Vi viser blant annet til følgende:

§ 2.2 Områdekarakter

Ved utforming av nybygg eller av tiltak som endrer utseendet på bygninger i planområdet, gjelder generelt at det skal tas hensyn til områdekarakter, og spesielt til

vernede bygninger i samme strøk, slik at en oppnår et godt samspill med de bygde omgivelser. Et godt samspill kan bygge på både kontrast og stilkopiering, se § 2.4.

§ 2.4 Bebyggelsens formspråk

Pkt. 1: Formspråket i bebyggelsen skal baseres på tydelig slektskap eller nyskapende kontrast. Løsninger må begrunnes med forståelse for stedet. Bygninger som danner fondmotiv i gater, hjørner eller annet fokus, skal vies spesiell oppmerksomhet.

Pkt. 2: Tiltak som berører bygninger og bygningsmiljøer som inngår i verneverdivurderingen må forholde seg til den verneverdige bebyggelsen på en måte som ivaretar hensynet til byggehøyder, målestokk, uttrykk og møtet mellom gammelt og nytt. Søknaden skal dokumentere hvordan hensynene er ivaretatt.

§5.4 Rammer for endringer

Tilbygg, restaurering og oppussing skal gjøres med respekt for originale arkitektoniske kvaliteter. Tilbygg skal gis et formspråk som bryter ved å gis et moderne uttrykk eller bygger opp under opprinnelig stil.

Det fremgår av dette at sentrumsplanen åpner opp for moderne uttrykk og kontrast. I denne saken har imidlertid Fylkeskonservatoren frarådet at det innvilges dispensasjon, blant annet under henvisning til at tiltaket vil gi store konsekvenser som forringer det historiske trehusmiljøet fra 1800-tallet. Etter Fylkeskonservatorens faglige vurderinger vil tilbygget mellom eksisterende eldre trehusbebyggelse skille seg svært uheldig ut både i utforming, høyde og materialbruk, slik at den historiske trehusrekken mister sin helhetlige og homogene sammenheng og de historiske verdiene som dette representerer. Når det gjelder de ovennevnte bestemmelsene, kan ikke Fylkeskonservatoren se at tilbygget sikrer et samspill med de verneverdige bygningene eller at utformingen i kontrast viser noe forståelse for stedet.

Fylkeskonservatoren fremhever at St. Marie gate 107-109 er omfattet av to statlige veiledere – Riksantikvarens veileder for NBI-registeret og Riksantikvarens bystrategi for historiske bymiljøer. Fylkeskonservatoren vurderer at dispensasjonsvedtaket ikke gjenspeiler føringene i veilederne. Fra klagen gjengir vi følgende vurdering:

Innenfor et kulturmiljø av nasjonal interesse vil Fylkeskonservatoren spesielt trekke fram de statlige signalene og anbefalingene som er gitt i de to nevnte veilederne fra Riksantikvaren. De anbefaler at nye tiltak i historiske omgivelser skal innordne seg og videreføre stedets særpreg. Og at i den sammenheng er bygningsstruktur, formspråk, byggehøyder og volum svært viktig. Videre sier Riksantikvaren at nybygg ikke skal representere en svekkelse av kulturmiljøets verdi og integritet. Vi kan ikke se at føringer fra disse veilederne gjenspeiler seg i dispensasjonsvedtaket. Kommunen har i stedet fattet et vedtak som ikke tar hensyn til kulturmiljøet, og samsvarer dermed ikke med Riksantikvarens anbefalinger innenfor et NBI-område.

I pbl. § 19-2 fjerde ledd 1. pkt. fremgår det at statlige og regionale rammer og mål skal tillegges særlig vekt ved vurderingen av om det skal gis dispensasjon fra planer. Det fremgår videre av pbl. § 19-2 fjerde ledd 2. pkt. at kommunen ikke bør dispensere fra planer når en direkte berørt statlig eller regional myndighet har uttalt seg negativt til dispensasjonssøknaden. I denne saken har Fylkeskonservatoren frarådet at dispensasjon innvilges, blant annet under henvisning til Riksantikvarens veiledere.

Fylkesmannen mener at det markante avviket fra planens høydeangivelse og tilbyggets beliggenhet, som en del av en sammenhengende fasade med verneverdi, tilsier at

hensynene bak bestemmelsene om høyde og bebyggelsesstruktur blir vesentlig tilsidesatt ved en dispensasjon for omsøkte tiltak.

3. Er fordelene ved en dispensasjon klart større enn ulempene?

Ettersom vi har kommet til at hensynene bak bestemmelsen om byggehøyde blir vesentlig tilsidesatt ved en dispensasjon, er vilkårene for en dispensasjon ikke oppfylt. Vi vil likevel påpeke at heller ikke vilkåret om at fordelene ved å gi dispensasjon må være klart større enn ulempene, er oppfylt i denne saken.

Det er først og fremst samfunnsmessige fordeler, og særlig arealdisponeringshensyn, som må tillegges vekt i denne vurderingen. Personlige fordeler for søker er også relevant, men har klart mindre vekt i en dispensasjonsvurdering. I forarbeidene til loven står det at det må foreligge en klar overvekt av hensyn som taler for dispensasjon i den enkelte sak. Dette tilsier at det ikke er nok i seg selv at ulempene er små. Det må kunne vises til relevante fordeler som er klart større enn ulempene.

Fra kommunens dispensasjonsvedtak gjengir vi følgende vurdering av fordeler ved tiltaket:

Hensikten med tilbygget er å etablere heis som vil gi en mer lettvinnt varelevering til 1. etasje og sikre tilgjengelighet til 2. og 3. etasje. Høyden er nødvendig for å romme teknisk rom for heissjakten. Rådmannen mener det er viktig å legge til rette for utvikling av sentrum og å sikre at det legges til rette for næring i byens viktigste handelsgate. Moderne lokaler med moderne fasiliteter er en forutsetning for å tiltrekke seg attraktive leietakere som kan bidra positivt til et levende og levedyktig sentrum. Det vil være vanskelig å opprettholde sentrum som et tyngdepunkt for handel og kontorarbeidsplasser dersom det ikke gis muligheter for å utvikle og tilpasse bygningsmassen. Videre mener rådmannen det er viktig å sikre tilgjengelighet til eksisterende bygninger i bykjernen der dette er mulig.

Fylkesmannen er enig i vurderingen, og ser at en dispensasjon for omsøkte tiltak vil medføre fordeler ved at bygget vil få moderne lokaler, som både vil tilrettelegge for næring i sentrum og sikre tilgjengelighet ved at det etableres heis.

Når det gjelder fordelene ved å etablere heis, viser vi imidlertid til følgende vurdering fra rådmannens innstilling i klagebehandlingen:

Byggene er innvendig ombygd fra før og således uten interiørverdier. Ved slike bygg mener rådmannen at det bør være mulig å innpasse heis uten at eksteriørverdier blir forringet. Sarpsborg sentrum har mange eldre bygårder som må tilpasses ny bruk. Rådmannen viser for eksempel til ombygging i Torggata 15 hvor søker har innpasset ny heis innenfor byggets volum.

Fra rådmannens innstilling i klagebehandlingen gjengir vi også følgende vurdering:

Ny sentrumsplan legger opp til et sterkere vern i utvalgte områder samtidig som den er klar på at byen må tåle utvikling og utskifting av gammelt med nytt. Verneområdene er viktige for at byen skal bevare sin historiske lesbarhet og sin identitet. Dette vil igjen styrke byens opplevelsesverdier og bidra til et attraktivt og levende sentrum. I slike områder bør man søke å få til en mer nennsom tilpasning som ikke «utkonkurrerer» det eksisterende. Rådmannen ønsker å hegne om NB!-området og har kommet til at det er riktig å vekte vern og opplevelsesverdi langs denne fasaderekken høyere enn de øvrige hensynene.

Rådmannen mener at økonomiske og funksjonelle fordeler ikke er klart større enn ulemper som færre opplevelsesverdier og antikvariske verdier. Dispensasjon på høyde og plassering bør, etter rådmannens nye vurdering, ikke gis.

Fylkesmannen tiltrer denne vurderingen. Fylkesmannen mener Fylkeskonservatorens faglige vurdering må tillegges stor vekt innenfor et område som dette. I uttalelsen som ble gitt til søknaden påpeker Fylkeskonservatoren at det er avgjørende å tilpasse tilbygget til omgivelsene slik at ikke svært viktige verneverdier blir forringet innenfor et NB!-område. Disse hensyn må etter vår vurdering veie tyngre enn øvrige fordeler ved en dispensasjon.

Fylkesmannen har etter en samlet vurdering kommet til at fordelene ved en dispensasjon ikke er klart større enn ulempene i denne saken.

Plankrav

I sentrumsplanens bestemmelser § 1.2 fremgår blant annet følgende om tiltak som krever regulering:

Pkt. 1: Dersom omsøkt byggetiltak ikke er i tråd med planen, vil krav om regulering kunne utløses. I reguleringsarbeidet må det fra forslagstillers side foreligge begrunnet analyse for avviket, samt en vurdering av konsekvensene i forhold til sentrumsplanens helhet.

Pkt.3: Byggeprosjekter som får vesentlig innvirkning på verneverdige bygninger eller kulturmiljøer.

Det fremgår ikke av kommunens dispensasjonsvedtak hvorvidt kommunen har vurdert om tiltaket omfattes av plankravet. Plankravet ble heller ikke vurdert nærmere i klagebehandlingen, trolig fordi rådmannen innstilte på å ta klagen til følge. Ettersom Fylkesmannen har kommet til at dispensasjonsvilkårene ikke er oppfylt i denne saken, ser vi ingen grunn til å vurdere plankravet. Siden dispensasjon ikke er innvilget, vil tiltaket uansett ikke kunne gjennomføres uten en reguleringsprosess.

Konklusjon

Fylkesmannen har kommet til at kommunens vedtak er basert på feil rettsanvendelse. Vi kan ikke se at vilkårene for å innvilge dispensasjon etter pbl § 19-2 er oppfylt. Fylkesmannen mener at dispensasjonen fører til at hensynene bak sentrumsplanens bestemmelser om høyde og bebyggelsesstruktur blir vesentlig tilsidesatt ved en dispensasjon. Fordelene ved dispensasjonen er heller ikke klart større enn ulempene etter en samlet vurdering. Fylkesmannen treffer derfor nytt vedtak i saken, jf. fvl. § 34 siste ledd. Dispensasjonssøknaden avslås, jf. pbl. § 19-2.

Med hilsen

Katrine Bjørnstad e.f.
direktør

Eline Kristiansen Sedal
seniorrådgiver

Dokumentet er elektronisk godkjent

Kopi til:

BAS arkitekter AS	St. Marie gate 96/98	1706	SARPSBORG
Sarpsborg kommune	Postboks 237	1702	Sarpsborg
Betongbygg eiendom AS	Ringtunveien 8	1712	GRÅLUM

Mottakerliste:

Østfold fylkeskommune	Postboks 220	1702	SARPSBORG
Fortidsminneforeningen	Buergatene 45	1766	HALDEN