



PROSJEKT: 21007

EIENDOM: REMMO 25 & 27, GNR.131/BNR.54 – Alverstraumen, Alver kommune

TIDSLINJE

Dato: 02.11.2022/25.11.2022

Innledning

Eksisterende bygning er i dag innredet med 4 leiligheter i 2. -og 3.etasje (+ lagring på loft). Sokkeletasjen (1.etasje) er p.t. ikke i bruk, men har tidligere vært benyttet som næringslokaler. Bygningsmassen er jevnlig vedlikeholdt, og fungerer i dag som utleieobjekt (bolig).

Eiendom og boliger ønskes i utgangspunktet seksjonert for salg. I den forbindelse ble det planlagt og omsøkt en generell oppgradering av bygget, som bl.a. omfatter innvendig oppgradering av eksisterende boliger, mulig etablering av nye leiligheter i 1.etasje (i dagens tomme næringslokaler), samt diverse tiltak på fasader. Det er gitt avslag på søknad om tiltak.

Arbeidet i nærmeste fremtid vil dreie fokuset over på å få legalisert dagens bruk av bygget, uten å måtte søke på nytt. Et vesentlig moment vil her være om vi klarer å dokumentere boligfunksjon i (deler av) byggets 2. -og 3.etasje – enten tilbake til bygget var nytt, eller tilstrekkelig tilbake i tid til at endring til boligformål skjedde før bruksendring ble søknadspliktig.

Under følger en foreløpig tidslinje som bygger på informasjon fremskaffet av byggherre.

Tidslinje

1953 – 1955

Sverre Rognaldsen (tiltakshavers bestefar) fikk huset bygget som «erstatning» for at Rognaldsens Bakeri (1896), brant ned. Nybygget huset primært bakeri i 1.etasje, selskapslokaler i 2.etasje og værelser i 3.etasje. Berglund Pensjonat ble drevet av bestyrerinne Jenny Larsen, som bodde i huset. Sverre Rognaldsen bodde også sporadisk i huset, da bakeriet sort sett ble drevet på natt/tidlig morgen.

1955 – 1969

Frem til Alversund bru åpnet den 29.juni 1958, så bodde noen av bro-arbeiderne på pensjonatet. Det er antatt at pensjonatet fortsatte utover til 1968, men allerede i 1965 gikk utleievirksomheten over fra værelse -til hybel-utleie. Av leieboere fra denne tiden, kan vi bl.a. nevne Arne Bergsvik, som leide frem til ca. 1965. Det er nærliggende å tro at deler av huset ble ombygget i perioden frem mot 1965, og i 1969 skrev Televerket under på en leiekontrakt som ga dem tilgang til bruk av bygget som bolig for deres arbeidere i området. Kontrakten hadde en varighet på 2 + 3 år, men de ble bare værende der i maks. 3 år. Av kontrakten kan man se at Televerket til sammen leide et bruttoareal på nærmere 400m².

1969 – 1977

Leieavtalen med Televerket markerer et skille for bruken av bygget. Fra 1972 og utover, etter at Televerkets engasjement var avsluttet, hadde huset mange leieboere – gjerne unge jenter/damer som jobbet på Bjellands Hermetikk-fabrikk. Driften ved hermetikkfabrikken ble utvidet, og det var behov for mer arbeidskraft og dermed flere boliger. Her lå «Berglund – huset» sentralt. Det er identifisert 7-8 leieboere i huset samtidig, som benyttet seg av felles kjøkken/lokalene i 2.etasje – tilsvarende et hybelhus. Det var fremdeles Sverre Rognaldsen som eide og drev lokalene. Bakeriet i husets 1.etasje flyttet ned på Bjellands-kaien, og Håkon og Ivar Larsen overtok lokalene i 1972. Tiltakshavers mor flyttet inn sammen med sin 16 år gamle datter i 1974, og de besørget da café-driften.

Under den første Mongstad-utbyggingen i 1975/'76, leide bl.a. Betonmast lokaler i huset. I 1976-1977 var boligene også utleid til «Kriminalomsorg i frihet». Tiltakshavers mor drev caféen fram til 1977, og kokte bl.a. mat til beboerne i huset. Kjøkkenet ble ellers brukt fritt av leieboerne.



I nordre del av byggets 3.etasje fantes det et lite bad med dusj. Romløsningen her er for øvrig identisk i dag. I tillegg fantes det 6 rom/værelser her. I søndre del av 3.etasje var det også 6 rom/værelser. Til sammen bodde det altså inntil 12 personer i byggets 3.etasje. Det var også 2 boliger i byggets 2.etasje – i tillegg til fellesrom i form av kjøkken og spiserom (café). Boligene i 2.etasje ble brukt av huseier, Sverre Rognaldsen, og Jenny Larsen, frem til Televerket leide huset i 1969. Etter at Televerket hadde flyttet, så opptok man driften med hybelutleie.

1977 –

Svein Terje Fanebust og broren Bjørn Fanebust kjøpte huset i 1977, da bestefaren, Sverre Rognaldsen, døde. Det var en forutsetning at moren deres skulle få fortsette å bo der så lenge hun ville. Svein og Bjørn leide ut boliger både i byggets 2. -og 3.etasje fra «dag 1». Huset har fortsatt innvendig hoved-inndeling av de to-delte etasjene i tråd med slik det ble bygget, men i 1976/'77 det ble satt inn en vegg som delte daværende café-rom i 2.etasje til stue og soverom, slik det er i dag. Det store kjøkkenet ble seinere også delt i to, og ble til soverom og bad. Denne type plan-endringer/justeringer ble også foretatt i 3.etasje, der man fjernet vegger i søndre -og nordre del av etasjen for å lage egne stuer. Noen av værelsene ble omgjort til hhv. kjøkken og bad/vaskerom. Eksteriøret er mer eller mindre uendret, bortsett fra i første etasje.

Svein og hans kommende kone Gerd bodde i huset en kort periode frem til årsskiftet '77/'78. I første etasje etablerte Nepstad Maskinforretning seg i 1978. I den forbindelse ble det søkt om fasadeforandring (og bruksendring) av denne etasjen, da forretningen hadde behov for større butikkvinduer. Dette er de eneste tegningene vi har sett av bygget, og de eneste tegningene som ligger i kommunens saksarkiv. Tegningene ble laget av broren til Gunnar Nepstad som var byggmester, og viser «ny» vest-/frontfasade på bygget, samt en enkel plantegning av husets 1.etasje. Det ble samtidig søkt om endring av bruk fra bakeri til butikk. Søknaden ble godkjent av Lindås Bygningsråd i april 1978.

Brødrene kontaktet kommunen før de kjøpte huset i 1977, og da ble de også gjort kjent med at det ikke fantes tegninger av bygget. Det var god dialog mellom eiere og Lindås Ligningskontor. Dette var også en forutsetning for at banken skulle låne dem penger til å kjøpe huset. Bruken av bygget ble aldri kommentert eller diskutert hverken av banken eller Lindås ligningskontor. I 1980 kjøpte Svein Fanebust broren Bjørn sin andel i huset. Utleie av 4 boliger i 2. -og 3.etasje har pågått frem til i dag, mens utleie av 1.etasje fortsatte til langt ut på 2000-tallet, da med Kvingedal Møbeltapetsererer som leietaker fra 1982. Det har ikke blitt søkt om noen endringer av bygget bortsett fra fasade -og bruksendringen i 1978. Svein Terje Fanebust har skattet hvert år for alle inntekter han har hatt på utleie-virksomheten, og samtlige som har leid bolig i huset har hatt registrert adresse der. Det er også beboere som har mottatt bo-støtte fra kommunen som har leid her. Det hører med til historien at en annen bror av tiltakshaver, Geir Øyvind Fanebust, fikk kjøpt og fradelt en del av eiendommen i 1985. Her ble det bygget ny enebolig i 1992 (Remmo 29/ gbnr.131/47). Ved fradelingen ble det gjort avtale mht. bl.a. bruk av tilkomstveg, og felles eiendomsgrense ligger nærmere enn 4,0m fra Svein Terje sitt hus.

I 2013 ble tiltakshaver varslet om at privat septik for huset var lekk, med pålegg om utbedring fra Lindås kommune. Stendal VVS AS sendte inn søknad på vegne av tiltakshaver, der det ble søkt om nytt privat avløpsanlegg med utvidet kapasitet til 16m². Anlegget ble godkjent i 2013, og teksten i dette vedtaket er første gang bruken av bygget blir nevnt/påpekt og stilt spørsmål ved. Siden vedtaket kun omhandler ny slamavskiller, så er det ikke tatt formell stilling her til at bruken av bygget er ulovlig, men det står i teksten at; *«...eigedommen er per i dag avsett til næringsvirksomhet, men kommunen er kjent med at bygget vert nytta som leilighetsbygg...» «...Det vert presisert at det ikkje er teke stode til bruken av bygget, og at dette løyvet kun gjeld for eit nytt avlaupsanlegg knytt til gbnr.131/54»*. Saken vedr. bruk av bygget ble ikke fulgt opp av kommunen. Dette gjorde at tiltakshaver avvartet situasjonen frem til 2016, da han tok kontakt med kommunen på nytt – bl.a. i forhold til tanker om fremtidig utvikling av eiendommen. Tilsvarende «fremstøt» til kommunen ble også gjort i 2020. Arkitektkontoret Børtveit & Carlsen ble engasjert i 2021 og forhåndskonferanse ble avholdt i juli samme år. Her ble boligetablering i byggets 1.etasje (bruksendring fra næring til bolig), oppgradering av fasader, samt muligheten for fradeling av inntil 2 nye boligtomter, diskutert. «Ulovlig» bruk av bygget ble ikke nevnt og var ikke tema i konferansen. T.o. så trodde arkitekt på denne tiden at næringsformålet kun var knyttet til byggets 1.etasje – ikke hele bygget og deler av eiendommen.