

Sakspapir

Saksnr	Utvalg	Type	Dato
053/22	Formannskapet	PS	02.06.2022

Sakshandsamar	Arkiv	ArkivsakID
Christopher Marius Straumøy	Gbnr-152/29, HistSak-17/515	20/4477

Dispensasjon til rammeløyve- gjenoppbygging av Husmannsstove - gbnr.152/29 - Snekkevika

Vedlegg:

Uttale - dispensasjon - oppføring nedbrent våningshus - gbnr152/29 - fv 565 - Austrheim kommune

Søknad om gjenoppbygging av Kristianhuset

Kostnadsoverslag frå Museumssenteret i Hordaland

Bilder av huset

Bilder av branntomten

Bilder av vindu

Kart 1

Rekonstruksjon av Kristianhuset - Museumssenteret i Hordaland

Kart 2

Kart 3

Dokumentasjon - rettigheter 1

Dokumentasjon - rettigheter 2

Oversendingsmail - Kommenterar til merknader til nabovarsel ang. Kristianhuset - gbnr 152/29

Kommenterar til merknader til nabovarsel ang. Kristianhuset - gbnr 152/29

Vedlegg - Brev frå Malvin des. 1999

Vedlegg - Brev frå Malvin okt. 1999

Vedlegg - Naustet i Snekkevika - frå Museumssenteret

Gjenoppbygging av lemmstove (Kristianhuset) frå slutten av 1700-tallet på eksisterende grunnmur og ingangsposti etter brann i 2016

2022-04-19_Nabovarsel Response to Jan Nordø_rev

1-1998 Affidavit re Kristianhuset & Vikabu

2-1999-01-26_Kontrakt for Gangsti til VIKERBU

3-1998-05-06 Kristiannaustet Leieavtale-Leiekontrakt_

4-BKK

5-1995-08-09_Norges Takseringsforbund

6-2022-04-16_Jan Nordø Letter_Access Over 152-11_April-2022

7-1998-08-07_Arnum Letter 08-07-1998_

8-1980-09-19_Original Purchase Contract Daae 1966

9-2012-05-22_Per Nordø Letter May 22 2012_

10-2022-02-15_Grunnboksutskrift gnr 152 bnr 29 - Nordø(5927786.1)_

11-July 2004 Snekkevik Cabin Meeting Minutes_
12-2022-04-06_Nabovarsel from Jan Nordø
Byggesøknad - gbnr 152/29 - gjenoppbygging av husmannsstove
Byggesøknad - gbnr 156/29
Kart
Nabovarsel
Kontrakt
Kulturminnefagleg fråsegn
Søknad om dispensasjon til rammeløyve til oppføring av nedbrent våningshus
12-2022-04-06_Nabovarsel from Jan Nordø
11-July 2004 Snekkevik Cabin Meeting Minutes_
10-2022-02-15_Grunnboksutskrift gnr 152 bnr 29 - Nordø(5927786.1)_
9-2012-05-22_Per Nordø Letter May 22 2012_
8-1980-09-19_Original Purchase Contract Daae 1966
7-1998-08-07_Arnum Letter 08-07-1998_
6-2022-04-16_Jan Nordø Letter_Access Over 152-11_April-2022
5-1995-08-09_Norges Takseringsforbund
4-BKK
3-1998-05-06 Kristiannaustet Leieavtale-Leiekontrakt_
2-1999-01-26_Kontrakt for Gangsti til VIKEBU
1-1998 Affidavit re Kristianhuset & Vikabu
2022-04-19_Nabovarsel Response to Jan Nordø_rev
Gjenoppbygging av lemstove (Kristianhuset) frå slutten av 1700-tallet på eksisterende grunnmur og
ingangsposti etter brann i 2016
Vedlegg - Naustet i Snekkevika - frå Museumsenteret
Vedlegg - Brev frå Malvin okt. 1999
Vedlegg - Brev frå Malvin des. 1999
Kommentarar til merknader til nabovarsel ang. Kristianhuset - gbnr 152/29
Oversendingmail - Kommentarar til merknader til nabovarsel ang. Kristianhuset - gbnr 152/29
Kulturminnefagleg fråsegn
Kontrakt
Nabovarsel
Kart
Byggesøknad - gbnr 156/29
Byggesøknad - gbnr 152/29 - gjenoppbygging av husmannsstove
Kulturminnefagleg fråsegn - søknad om dispensasjon til oppføring av nedbrent våningshus eldre enn
1850 på gbnr. 152/29
Dokumentasjon - rettigheter 2
Dokumentasjon - rettigheter 1
Kart 3
Kart 2
Rekonstruksjon av Kristianhuset - Museumssenteret i Hordaland
Oppslag i Strilen
Merknad til nabovarsel - Anita R. Arnum
Kart 1

Bilder av vindu
Bilder av branntomten
Bilder av huset
Kostnadsoverslag frå Museumssenteret i Hordaland
Fullmakt
Nabovarsel med teikningar og kart
Kvittering for nabovarsel
Søknad om gjenoppbygging av Kristianhuset
Søknad - gbnr 152/29 - rehabilitering av husmannstue - søknad om dispensasjon

Framlegg til vedtak:

Austrheim kommune gjev på vilkår dispensasjon frå pbl. § 29-4 og frå kommuneplan, **plan-id: 2013001 til** gjenoppbygging av «Kristianhuset på gbnr. 152/29.

1. Huset vert oppført i tråd med det nedbrente «Kristianhuset» så langt det er mogeleg.
2. Det skal sikrast vegtilkomst for arbeidet med gjenoppbyggingen gjennom avtale med Austrheim Kommune.
3. Det vert forutsett at bygget vert oppført i tråd med relevante offentlege føresegner.

Grunngjeving for vedtaket går fram av saksutgreiinga.

Vedtaket har heimel i plan- og bygningslova (pbl.) § 19-2 jf. §§ 11-6, 29-4 og naturmangfaldslova §§ 8-12.

Saka vert sendt Statsforvalteren i Vestland og Vestland fylkeskommune for klagevurdering.

Formannskapet - 053/22 - 02.06.2022

FS - behandling:

Avdelingsleiar plan Asbjørn Toft orienterte om saka.

Handsaming i formannskapet:

Samrøystes for kommunedirektørens framlegg til vedtak.

FS vedtak:

Austrheim kommune gjev på vilkår dispensasjon frå pbl. § 29-4 og frå kommuneplan, **plan-id: 2013001 til** gjenoppbygging av «Kristianhuset på gbnr. 152/29.

1. Huset vert oppført i tråd med det nedbrente «Kristianhuset» så langt det er mogeleg.
2. Det skal sikrast vegtilkomst for arbeidet med gjenoppbyggingen gjennom avtale med Austrheim Kommune.
3. Det vert forutsett at bygget vert oppført i tråd med relevante offentlege føresegner.

Grunngjeving for vedtaket går fram av saksutgreiinga.

Vedtaket har heimel i plan- og bygningslova (pbl.) § 19-2 jf. §§ 11-6, 29-4 og naturmangfaldslova §§ 8-12.

Saka vert sendt Statsforvalteren i Vestland og Vestland fylkeskommune for klagevurdering.

Saksopplysninger:

Bakgrunn

Det er kome inn søknad om dispensasjon til gjenoppføring av Husmannsstova «Kristianhuset» i Snekkevika på gbnr. 152/29. Huset – opprinneleg frå slutten av 1700-talet brann ned i august 2016 under uklare omstende. Saka er identisk til søknad som kom inn i 2020 med en merkbar endring: Eigargar av huset som brann ned er no både heimelshavar og eigar av omsøkt grunn.

Tiltak:

Det er søkt om å gjenreise det nedbrente huset så nærme det originale som ein kan. Det er planlagt å rekonstruera stova slik den var før brannen, enten laftet eller med bindingsverk med fasaden intakt. Det skal byggjast på eksisterande grunnmur og inngangsparti. Før huset brann ned fekk huseigarar tilskot frå Hordaland fylkeskommune til å laga kopiar av dei opphavlege vindauga i huset. Desse vil bli brukt i gjenreisinga av huset.

Dispensasjon:

Det er trong for dispensasjon frå kommuneplan – **Plan-ID: 2013001**. I kommuneplanen er plassering av omsøkte tiltak avsett til LNFR-område.

Det er også trong for dispensasjon frå avstandsgrensa på 4 meter jf. pbl. § 29-4. Omsøkyt tiltak ligg ca 2 meter frå nabogrensa.

Grunngjeving for søknaden frå søker:

Søknad om gjenoppbygging av Kristianhuset på gbnr. 152/29

Bakgrunn for tiltaket

Husmannsstuen Kristianhuset, som er fra slutten av 1700-tallet, brant ned i august 2016. Planen er å rekonstruere lemstuen slik den stod før brannen, enten laftet eller med bindingsverk med fasaden intakt. Dette er planlagt på eksisterende grunnmur og inngangsparti. I tillegg søkes det om rekonstruksjon av skykkje som tilbygg på nordvestsiden av huset til slik den var før den ble revet noen år etter krigen.

Før brannen ble det med tilskudd fra Hordaland fylkeskommune laget kopier av de opprinnelige vinduene i huset. Disse brant ikke opp da de sto på lager klare til å bli monterte. De kan dermed brukes i rekonstruksjonen.

Museumssenteret i Hordaland har siden 2017 vært samarbeidspartner i gjenoppbyggingen. Sammen med Osterøy museum har de synfart branntomten og foreslått tiltak og gjennomføring, se vedlegg i søknad i 2020. Museumssenteret har dessuten utarbeidet tegningene til søknaden lagt ved.

Et alternativ til lafting kan være bruk av bindingsverk, men med kopi av den gamle fasaden og bjelkelag og gulv innvendig. Museumssenteret har signalisert at dette er en akseptabel løsning om kostnaden med lafting blir for stor.

Fylkeskonservatoren har ønsket gjenoppbygging av huset, se kommentar i lokalavisen Strilen (vedlagt i søknad i 2020) og kulturminnefaglig uttalelse fra Vestland fylkeskommune av 07.09.20 (vedlagt). I årene før huset brant med, ble både tak, inngangspartiet og deler av gulvet skiftet ut og restaurert, alt med støtte fra Hordaland fylkeskommune. Med vinduene som står på lager, har fylkeskommunen gjennom tre tilskudd bevilget kr 90 000 til restaureringen.

I prosessen rundt rekonstruksjonen har jeg vært i løpende dialog med byggesaksavdelingen i Austrheim kommune. Siden søknaden gjelder gjenoppbygging etter brann, huset har kulturminneverdier og eierforholdet er avklart gjennom forlik, har kommunen vært positiv til gjenoppbygging. Kommunen har samtidig ment at søknad uten ansvarsrett er tilstrekkelig.

For komplett søknad vises det for øvrig til utfylt skjema fra Direktoratet for byggkvalitet.

Strøm

Bygget vil ikke ha innlagt strøm.

Vann- og sanitærforhold

Bygget er planlagt med systerne for oppsamling av regnvann fra taket og bio-do.

Kan byggeplanen være i konflikt med omgivelsene?

Bygget vil komme i nærheten av 24 kV kraftlinje på tomten. Minsteavstanden horisontalt er om lag 13 m. Jeg har vært i telefonisk kontakt med Magnus Grøttveit i BKK. BKK er driftsansvarlige for den

omtalte kraftlinjen. Grøttveit mente bygget vil komme godt utenfor sikringssonen og hadde derfor ingen merknader til søknaden.

Bygget vil være om lag 150 meter fra strandsonen.

Gangrett og båtfeste

Det er tinglyst gangrett fra gbnr. 152/29 til naust (Kristiannaustet) og båtfeste i Olderviken (se vedlagt tinglyst kontrakt). Iflg. korrespondanse med Malven Arnum, deleier av hovedbruket, har vår far (Arne Nordø) og tante (Bjørn Nordø) vært betraktet som deleiere av naustet, men ikke grunnen naustet står på, jfr. vedlagt brev av 24.10.99 i søknad i 2020. Eiendomsretten til naustet er ikke tinglyst. Naustet ble reist av min bestefar (Andreas Nordø) og hans fosterfar, husmann Kristian Monsen i Kristianhuset, rundt 1900 og har siden vært sammenhengende brukt og vedlikeholdt av Kristian og Andreas, Arne og Bjørn og deres barn. Naustet er nyrestaurert med støtte fra UNI og Kulturminnefondet.

Selv om jeg ikke har tinglyst parkeringsavtale med eierne av hovedbruket (152/11), har parkering på bruket vært akseptert gjennom «tålt bruk». Det er busstopp ved parkeringsplassen. Jeg har tinglyst gangsti fra Kristianhuset til parkeringsplassen («Leirkjeldo»), se vedlagt kontrakt.

I fremtiden vil tilkomsten til Kristianhuset i hovedsak skje med båt til tinglyst båtfeste ved Kristiannaustet fra tinglyst båtfeste på Dyrneset, registrert på min hustru Haldis Dyrnes, eller fra offentlig havn med båtfeste på Hopland, der jeg bor. Også tilkomst med buss er aktuelt.

Om jeg blir tvunget til kortvarig parkering av bil, kan det skje i lommene langs Austrheimvegen eller på offentlig parkeringsplass ved inngangen til turstien til Hoplandskvernene. Frem til denne parkeringsplassen har gbnr. 152/29 tinglyst gangrett (se vedlagt kontrakt). Parkering på den offentlige parkeringsplassen på Straume kai er også et alternativ, for å bli transportert med båt over Fosnstraumen til Kristiannaustet. Dette var den vanligste tilkomsten før Fosnstraumbua ble bygget.

Nabovarsel

18. mars 2022 ble det sendt seks nabovarsel til sameiet av gbnr 152/11, arvingene etter Monrad Arnum, som alle bor i USA (se vedlegg). Sameiet er eneste nabo.

11. april er det ikke mottatt merknader til søknaden fra sameiet.

Søknad om dispensasjon

Siden kommuneplanen definerer tiltaksområdet som LNF, søkes det om dispensasjon fra PBL. Det søkes også om dispensasjon fra avstand til nabogrense som før brannen var 2 m og fremdeles er det.

Det vert elles vist til søknad motteke med vedlegg.

Planstatus:

Eigedomen ligg i uregulert område innafor det som i kommuneplanen er definert som «LNFR areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gardstilknyttet næringsverksemd basert på gardens ressursgrunnlag.»

Uttale frå anna styresmakt:

Saka er sendt på høyring til Statsforvalteren i Vestland og Vestland fylkeskommune. Det ligg føre slik uttale frå Vestland Fylkeskommune :

Uttale - dispensasjon - oppføring nedbrent våningshus - gnr 152 bnr 29 - fv 565 - Austrheim kommune

Vestland fylkeskommune ved avdeling for infrastruktur og veg viser til sak sendt oss til uttale 28.04.2022. Vi uttaler oss til saka som eigar og forvaltar av fylkesveg.

Det er søkt om dispensasjon for oppbygging etter brann. Bygget som brann i 2016 var ei lemstove frå 1700-talet. Denne vil dei bygge opptatt, på dei same murane. Bygget vil ligge lenger vekk frå fv 565 enn 50 meter. Det er derfor ikkje trong for dispensasjon frå byggegrense til fylkesvegen.

Etter plan- og bygningslova [§ 27-4](#) skal det før bygget blir godkjent vere sikra tilkomst. Avkørsle skal vere godkjent etter veglova. Det var ikkje vegtilkomst til bygget før brannen. Men det står i søknaden at dei hadde parkering hos ein nabo, gnr. 152 bnr. 11. Det står vidare om tilkomst følgjande:

I fremtiden vil tilkomsten til Kristianhuset i hovedsak skje med båt til tinglyst båtfeste ved Kristiannaustet fra tinglyst båtfeste på Dyrneset, registrert på min hustru Haldis Dyrnes, eller fra offentlig havn med båtfeste på Hopland, der jeg bor. Også tilkomst med buss er aktuelt.

Om jeg blir tvunget til kortvarig parkering av bil, kan det skje i lommene langs Austrheimvegen eller på offentlig parkeringsplass ved inngangen til turstien til Hoplandskvernene. Frem til denne parkeringsplassen har gbnr. 152/29 tinglyst gangrett (se vedlagt kontrakt). Parkering på den offentlige parkeringsplassen på Straume kai er også et alternativ, for å bli transportert med båt over Fosnstraumen til Kristiannaustet. Dette var den vanligste tilkomsten før Fosnstraumbua ble bygget.

Vi vurderer det slik i denne saka at det ettersom det gjeld oppattbygging etter brann så kan vi legge til grunn den tilkomsten eigedomen hadde, som er skildra i søknaden at skal nyttast vidare. Men vi må gjere merksam på at parkering langs fv. 565 kan vere ulovleg etter [trafikkreglane § 17](#). Vi vil rå til å nytte offentlig parkeringsplass. Dersom dei skal parkere i eit nytt område i høve til tidlegare, så må det undersøkast om dei treng løyve til utvida bruk av avkørsle til fylkesvegen. Dei må då ta kontakt med oss, så kan vi svare på om dei må søke.

Med helsing

Hege Løvteit
leiar
INV - Forvaltning Bergensområdet

Kari Elster Moen
senioringeniør
INV - Forvaltning Bergensområdet

Videre velg kommunen og å legge seg merke i uttale Vestland fylkeskommune kom med i 2020, særleg kor dei uttale at sjølve oppføringa nok vil trenge tilkomst frå Fv. 565 og ber kommunen sjå til at det er til rettlagt tilkomst for dette.

Kulturminne:

Det er ligg føre kulturminnefagleg fråsegn frå Vestland fylkeskommune 07.09.2020 ifm førre søknad. Vurderinga frå fylkeskommunen lyd som følgjer:

Vurdering av tiltaket

Nyare tids kulturminne

Lemstovene er ein bygningstype som vart det typiske vestlandske bustadhuset på 1800-talet. Mange av desse stovene er i ferd med å forsvinne, noko som uroar kulturminnemyndet, då vi meiner at det forringar både bygningsmiljøet og kulturlandskapet på bygdene. Vestland fylkeskommune finn det positivt at eigar av den nedbrente stova ønskjer å bygge ho opp att på eksisterande grunnmur og inngangsparti, og i så stor grad som mogeleg som ein kopi av stova slik ho stod før brannen. Sjølve stova er tapt som kulturminne, men bygningstypen vil vere eit positivt element i kulturmiljøet.

Automatisk freda kulturminne

Omsøkte dispensasjon gjeld oppføring av ei nedbrent husmannsstove på eksisterande grunnmur. Vi ynskjer å presisere at nedanståande fråsegn berre gjeld dette tiltaket. Skal ein gjennomføre andre tiltak i eller på grunnen/marka skal desse sendast seksjon for kulturarv til fråsegn. Dette gjeld både for permanente og midlertidige tiltak i samband med byggefasen.

Telefon 05557	E-post post@vlfk.no	Heimeside www.vestlandfylke.no	EHF-Fakturaadr. 821311632	Organisasjonsnr. 821 311 632
------------------	------------------------	-----------------------------------	------------------------------	---------------------------------

Saksnr: 2020/62249-2

Side 2 av 2

Tiltaket ligg ved Fosenstraumen eit sund som ligg mellom Alver og Austrheim kommune. Her er registrert eit svært stort tal automatisk freda kulturminne frå steinalderen, som utgjer eit heilskapleg kulturmiljø av nasjonal verdi. Då tiltaket gjeld oppføring av husmannsstove på eksisterande grunnmur har me ingen merknader i saka.

Konklusjon

I høve nyare tids kulturminne finn Vestland fylkeskommune det positivt at den nedbrente husmannsstova på gbnr. 152/29 i Austrheim kommune vert bygd opp att på eksisterande grunnmur og inngangsparti, og i så stor grad som mogeleg som ein kopi av stova slik ho stod før brannen i august 2016.

I høve automatisk freda kulturminne har vi ingen merknader til at den nedbrente husmannsstova ved Fosenstraumen vert bygd opp att på eksisterande grunnmur og inngangsparti.

Vi ber om å få sendt over vedtaket i saka for eventuell vurdering av klage, jf. Miljøverndepartementets rettleiar Kommuneplanens arealdel, T 1382.

Nabovarsling:

Tiltaket er nabovarsla i samsvar med pbl. § 21-3.

Det ligg føre merknader frå eigarar av gbnr. 152/11, Arnum-familien bosatt i USA . Dei blir kort gjort greie for her, men for ein fullstendig gjennomgang sjå vedlegg.

Det har vore ein langvarig konflikt knytt til Kristianhuset, noko som til ein viss grad må vere på grunn av den uvanlege eigarløysningen på tomte og huset. Dette er no løyst. I hovudsak handlar nabomerknaden frå Arnum-familien om bekymring over :

Of primary concern is the Arnum family's property and private law rights, as we strive to maintain friendly relations with all who enjoy Snekkevik.

Thank you for consideration as we seek to find amicable solutions.

Nabomerknaden kan kategoriserast som følgjande:

- Huset har blei flytt til lokasjonen frå ein anna plass og har ikkje alltid stått på plassen kor det søkjast gjenoppbygging.
- Husets nærleik til høgspenteleidning
- Nabokonfliktar på staden – krenkelse av eigedomsretten til gbnr. 152/11, og er det då verdt å bygge opp att?
- Gjenoppbyggjing av huset vil ikkje vere det same som det gamle. Kva er då poenget med å byggje det opp att? Ikkje samd i at det ligg kulturverdi i noko som byggast opp at og som kan brukast som «cabin»
- Manglande parkeringsmogelegheit i Snekkevika. Og berre gangrett frå nordsida og ned til husmannsplassen.
- Ingen rettar til vatn. Og kva er planen med «waste water»?
- Berre to meter til nabogrensa frå huset som søkjast gjenoppført. Meinar dette krev oppmåling av grensa.
- Omsøkt område litt i LNFR-område.
- Manglande avtale med grunneigar.

Søkar har kome med tilsvar til nabomerkanden:

Kommentarer til merknader til nabovarsel fra gnr 152 bnr 11 Arnum

Anita Arnum ved Arnum-familien har i brev datert 19. april 2022, mottatt som vedlegg på e-post 21. april 2022, merknader til søknad om gjenoppbygging av Kristianhuset på gnr 152 bnr 29.

Nabovarsel ble postlagt 18. mars 2022, dvs. at merknadene kom meg i hende mer enn to uker etter fristen, som er to uker etter postlagt dato. Byggesøknad ble levert ekspedisjonen i Austrheim kommune onsdag 13. april 2022 uten at nabomerknader var mottatt.

Jeg velger likevel å kommentere de merknadene som kan ha betydning for søknaden.

Ingen parkeringsretter

Tilkomst skal skje med båt via Kristiannaustet, som jeg eier, og via sjøveien til Kristianhuset. Tilkomst kan også skje fra fylkesvegen og parkering på den offentlige parkeringsplassen ved stien til Hoplandskvernene eller den offentlige parkeringsplassen på Straume kai, som var den vanligste parkeringen før Fosnstraumbua kom. Siden Snekkeviken har busstopp, kan tilkomst også skje pr. buss. Jeg er derfor ikke avhengig av parkeringsrett på gnr 152 bnr 11.

Ingen etablert rett til sjøveien

Rett til å gå sjøveien til Kristiannaustet i Olderviken, som ble bygget av min bestefar og hans fosterfar, er etter mitt syn etablert gjennom sammenhengende bruk av min bestefar og etterkommerne hans i Kristianhuset i minst 120 år.

At bruksavtale tinglyst i 1980 ble avsluttet i 1999, medfører etter mitt syn ikke riktighet, noe som går frem av korrespondansen mellom Arnum og min far høsten 1999 (vedlagt). Der er tydelig at Arnum fikk kalde føtter da den ene eieren av Kristianhuset (Turid Daae Soltvedt) hevdet retten til å gå sjøveien og truet med rettslige skritt om den ikke ble respektert. Kristiannaustet ble for øvrig restaurert sommeren 2015 av min far og meg med støtte fra Fortidsminneforeningen og UNI-fondet.

I tillegg vil jeg bemerke at jeg innenfor 100-meters-beltet i strandsonen ned til Kristiannaustet i Olderviken, har fri ferdselsrett. Denne frie ferdselsretten kan knyttes direkte til tinglyst gangrett til Snekkeviken (naboviken), se kartskisse i søknaden. Jeg mener dessuten at store deler av Snekkeviken må defineres som utmark og at hele sjøveien fra Kristianhuset til Kristiannaustet ligger i slik arealkategori. I utmark gjelder så vidt jeg vet, allemannsretten og fri ferdsel.

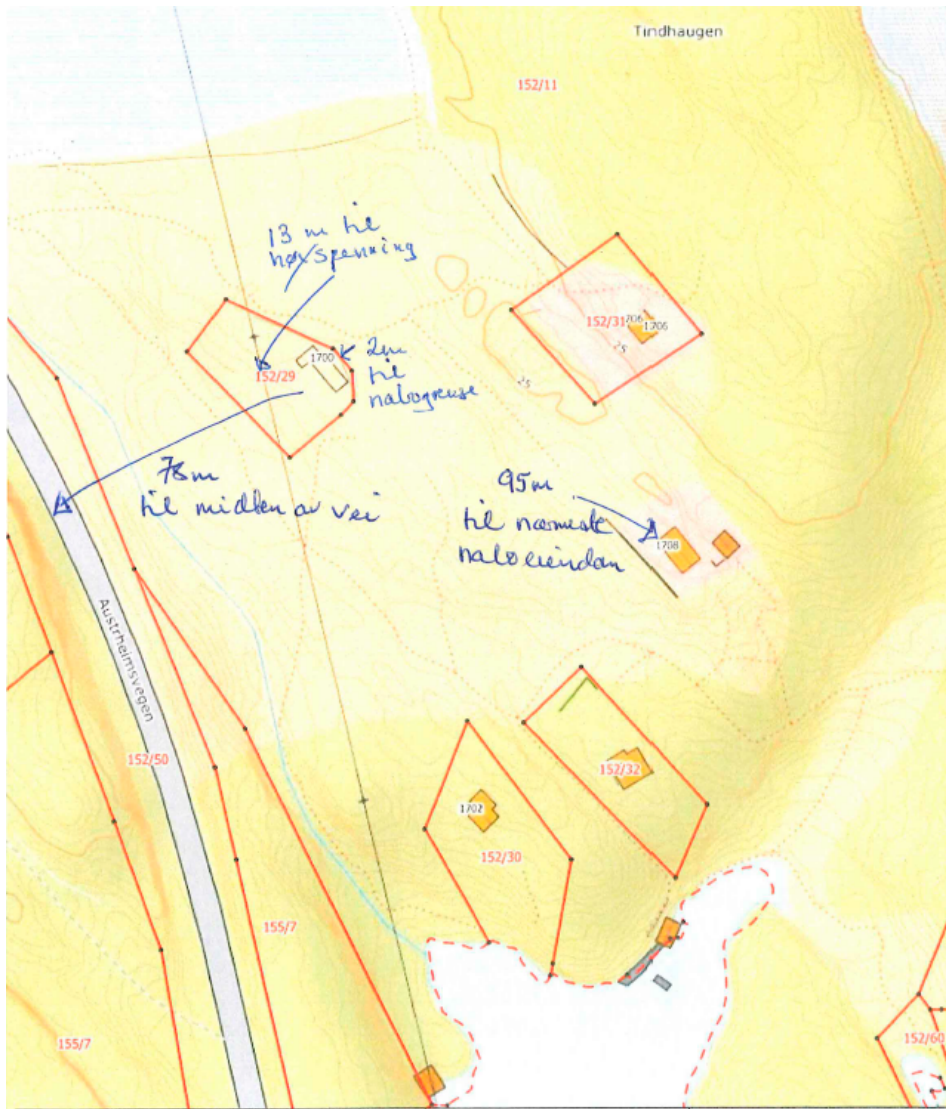
Andre merknader

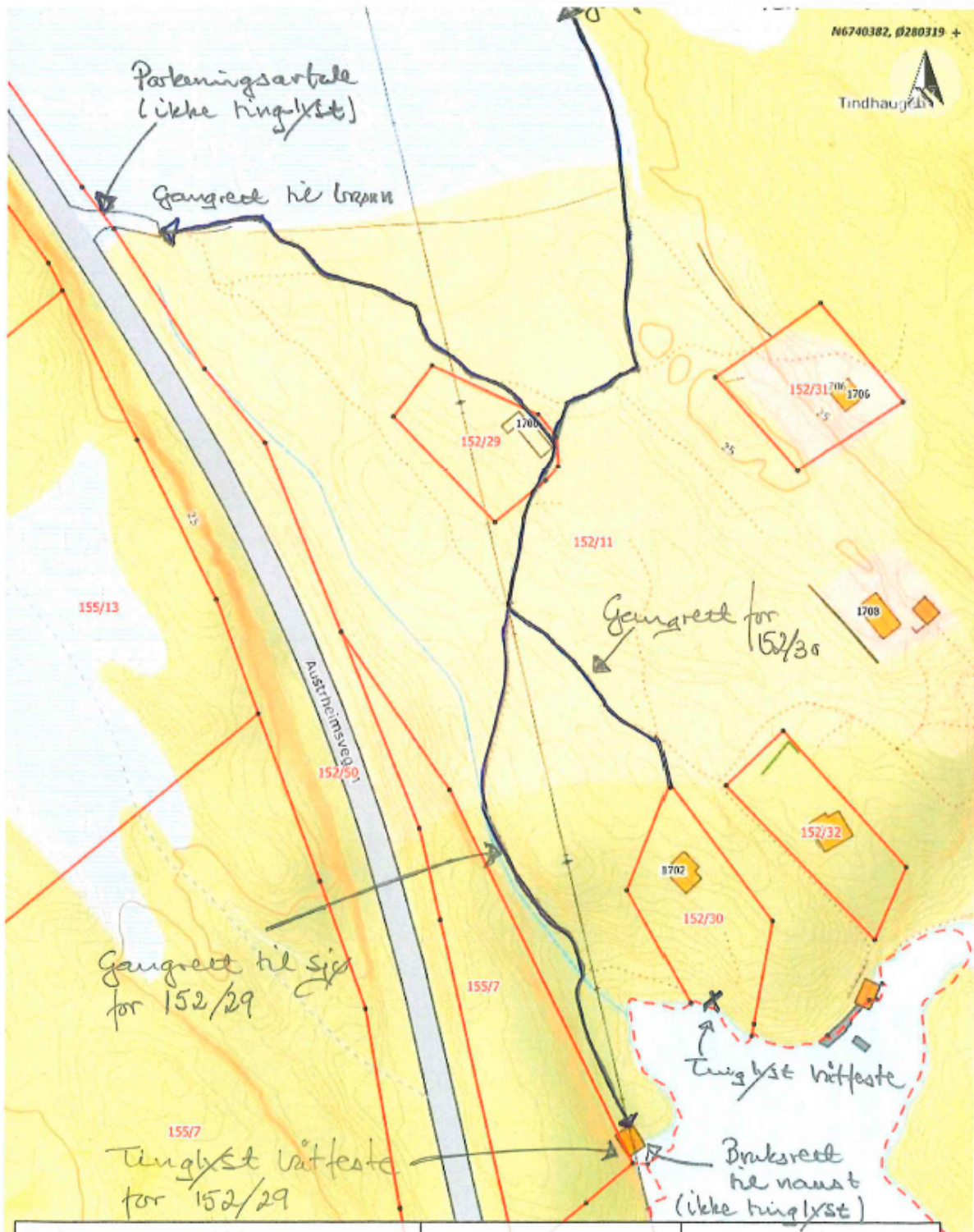
Resten av merknadene er etter mitt syn enten uvedkommende, av privat karakter eller allerede tatt stilling til da Austrheim kommune ga byggeløyve våren 2021. Statsforvalteren sin oppheving av byggeløyvet sommeren 2021 var begrunnet i manglende eierskap til gnr 152 bnr 29. Gjennom mitt kjøp av tomten er dette spørsmålet nå ryddet av veien. Jeg er nå eier av gnr 152 bnr 29.

Jan Nordø
tiltakshaver og eier av gnr 152 bnr 29

Plassering:

Plassering av eigedomen er vist i situasjonsplan datert 07.08.2020.





Vatn og avløp (VA) og straum:

Det skal brukast sistene for oppsamling av regnvatn og bio-toalett. Bygget skal ikkje ha innlagt straum.

Tilkomst, avkjørsle og parkering:

Tiltakshavar skal i all hovudsak kome seg til huset via sjøvegen. Det er tinglyst gangrett frå gbnr.

152/29 til «Kristiannaustet» og båtfeste i Olderviken. Det føreligg vidare gangrett for båtfeste på gbnr. 152/30 Viktun «forbi østre vegg av Kristianhuset». Tiltakshavar er eigar av Viktun.

Det føreligg ikkje avtale om parkering med eigarar av hovudbruket gbnr. 152/11, og når det gjeld sjølve tilgongen til å setje opp husmannsstova må dette avklarast gjennom avtale med kommunen og eventuelt grunneigar.

LOVGRUNNLAG

Det presiserast innleiingsvis at det etter kommunen sitt syn føreligg tilstrekkeleg opplysningar om saka for å gje den ein forsvarleg saksbehandling i tråd med prinsippet i forvaltningslova § 17.

Plan- og bygningslova (PBL) § 11-6 omhandlar rettsverknaden av kommuneplanen sin arealdel:

”Kommuneplanens arealdel fastsetter framtidig arealbruk for området og er ved kommunestyrets vedtak bindende for nye tiltak eller utvidelse av eksisterende tiltak som nevnt i § 1-6...

Tiltak etter § 1-6 må ikke være i strid med planens arealformål og generelle bestemmelser, samt bestemmelser knytt til arealformål og hensynssoner.”

Det følgjer av plan- og bygningslova (pbl.) § 11-6, jf. § 1-6 at tiltak ikkje kan setjast i verk i strid med kommuneplan.

Kommunen har likevel høve til å gje dispensasjon frå føresegner gjeve i eller i medhald av plan bygningslova med heimel i pbl. § 19-2.

Det er to vilkår som må vere oppfylt for å gje dispensasjon etter pbl. § 19-2.

For det første må dei omsyna som ligg bak føresegna det dispenserast i frå, omsyn i lovens føremålsbestemmelse eller nasjonale eller regionale interesser ikkje verte vesentleg tilsidesett. For det andre må fordelane ved å gje dispensasjon vere klart større enn ulempene.

Ved dispensasjon frå planar skal nasjonale og regionale rammer og mål tilleggest særleg vekt, og det bør ikkje gjevast dispensasjon frå planar når ein direkte råka statleg eller regional styresmakt har gjeve negativ uttale til søknaden, jf. pbl. § 19-2(4).

Ved dispensasjon frå lov og forskrifter skal det leggjast særleg vekt på dispensasjonen sine konsekvensar for helse, miljø, tryggleik og tilgjenge.

Det kan setjast vilkår for dispensasjonen, jf. pbl. § 19-2. Vilkåra må liggje innafør ramma av dei omsyn loven skal ivareta, og det må vere ein naturleg samanheng mellom dispensasjon og vilkår, til dømes slik at vilkår så langt som mogleg kompenserer for ulemper dispensasjon kan medføre, jf. Ot.prp. nr. 56 (1984-85) s 102.

Søknad om dispensasjon skal vere grunngjeve, jf. pbl. § 19-1. Søknad er grunngjeve.

Vurdering

LNFR-areal.

Det er kommunedirektøren sin vurdering at tiltaket ikkje er i samsvar med arealføremålet og vil ha trong for dispensasjon frå arealføremål.

Omsyna bak LNF-føremålet er i hovudsak å verne om samfunnsinteresser knytt til landbruk, natur og friluftsliv. Det er ynskjeleg å unngå uheldig omdisponering og fragmentering av landbruksområde og anna grønstruktur.

Spørsmålet er soleis om dei omsyn bak område i kommuneplanen og omsyna i lova sitt føremål blir «vesentlig tilsidesatt» ved å gje dispensasjon til gjenoppbygging av Kristianhuset.

Ordlyden peikar på at det ikkje er nok at omsyna blir tilsidesett, men dei må vere merksamt tilsidesett jf. omgrepet «vesentleg».

I saka er det tale om gjenoppbygging av eit nedbrent husmannsstova som har vore på standen sidan 1800-talet. Grunnmuren står att etter brannen og det er ikkje tale om å byggje eit nytt hus, men å gjenreise bygget på eksisterande grunnmur – etter mønster frå det gamle huset. Vidare er det ubestridt at huset har en reell kulturhistorisk verdi for område. Disse forhold talar sterkt for at omsyna ikkje blir vesentleg tilsidesatt.

Kommunedirektøren kan ikkje sjå at ein dispensasjon i saka vesentleg vil setje til side omsynet bak føresegna det vert dispensert i frå.

Det neste spørsmålet er om fordelane ved å gi dispensasjon vil vere *“klart større enn ulempene.”*

Ordyden peikar på at det føreligg ein høg terskel for dispensasjon ettersom fordelane må vere «klart større» og det må føretakast ei samla vurdering av alle omsyn.

Det er ikkje tilstrekkeleg for dispensasjon at ulempene ved dispensasjon er beskjedne. Vurderinga må vise at det føreligg relevante, klare og positive fordelar enn ulempene. Vilråra i lova om kvalifisert interesseovervekt krev at dei relevante fordelane må ha stor vekt dersom vilkåret skal vere oppfylt.

I saka er det tale om å byggje opp att eit nedbrent hus. Huset har som nemnt en tydeleg kulturhistorisk verdi, eksemplifisert av at det nedbrente huset har fått offentleg støtte til vedlikehald fleire gonger og positive uttaler frå anna høyringsinstansar. Det føreligg dermed klare fordelar ved gjenoppbygging sidan det i stor grad vil å bevare eit sentralt kulturminne på staden.

Vidare kan ikkje kommunedirektøren sjå at «ulempene» ved gjenoppbygging vil vere framtrédande. Det må merkast at det dermed ikkje vil skapa noko presendesverknad i området ved å gje løyve sidan det er tale om eit nedbrent hus. Vidare sto huset på staden når kommuneplanen vart vedteke.

Etter ei samla og konkret vurdering finn kommunedirektøren at vilkåra for å gje dispensasjon frå kommuneplanens arealdel plan-ID: 2013001 er oppfylt.

Avstand frå nabogrensa:

Det følger av pbl. § 29-4 andre ledd at byggverk ikkje kan ha avstand til nabogrensa på nærmare enn 4 meter viss ikkje det føreligg unntak etter plan eller forskrift. Det er ikkje presisert noko i plan. Tiltaket treng difor dispensasjon for å realiserast.

Kommunen kan med heimel i pbl. § 19-2(1) ”gi varig eller midlertidig dispensasjon frå bestemmelsar fastsett i eller i medhald av denne lov.”

Det følger imidlertid av andre ledd at dispensasjon ikkje kan gis dersom omsyna bak bestemmelsane det dispenserens frå, eller omsyna i lovens føremålsbestemmelse, eller nasjonale eller regionale interesser blir *“vesentlig tilsidesatt.”* I tillegg må fordelane ved å gi dispensasjon være *“klart større enn ulempene.”*

Spørsmålet er om dei omsyn avstandskravet i § 29-4 blir «vesentlig tilsidesatt» ved å gi dispensasjon for gjenoppbygging av husmannsstova ca 2 meter frå i grensa til naboeigedomen på gbnr. 152/11.

Ordlyden peiker på at det ikkje er nok at omsyna blir tilsidesett, men dei må vere merksamt tilsidesett jf. omgrepet «vesentleg».

Omsynet bak avstandskravet er mellom anna branntryggleik, steds- og terrengtilpasning, samt å sikre lys, luft og utsikt. Her er det tale om oppbygging av nedbrent hus med kulturhistorisk verdi. Tiltaket skal byggast opp att på eksisterande grunnmur. Videre er det ca 95 meter frå omsøkt tiltakt til nabos hus, illustert under med flyfoto frå 2015 då huset fortsatt ikkje var nedbrent.



Branntryggleiken vil ikkje bli utfordra her. Steds- og terrengtilpasning vil heller ikkje blir særleg tilsidesatt. Omsøkt tiltak er plassert mellom to eigedomer som har stor avstand mellom omsøkt tiltakt og bebygd eigedom hos nabo på gbnr 152/11. Omsøkt tiltakts si plassering er og lagt kor det passar naturleg inn i terrenget. Når det gjeld lys, luft og utsikt er desse omsyna godt ivareteke for begge eigedomane sjølv ved oppføring av muren. Begge eigedomane har dette godt ivareteke i minst 3 av 4 himmelretningar. Omsøkt tiltakt vil heller ikkje hindre eigar av gnbr. 152/11 å utnytte si eige eigedom i nokon grad. Omsynet bak føremålet det søkast dispenseras frå vil altså ikkje bli særleg skadelidande og vil ikkje tilsidesette omsyna bak avstandskravet i § 29-4 i «vesentlig» grad.

Slik kommunen ser det vert dermed dei omsyn bak §29-4 ikkje «vesentlig tilsidesatt» ved å gi dispensasjon frå avstandskravet.

Det neste spørsmålet er om fordelane ved å gi dispensasjon vil vera *“klart større enn ulempene.”*

Ordlyden peikar på at det føreligg ein høg terskel for dispensasjon ettersom fordelane må vere «klart større» og det må føretakast ein samla vurdering av alle omsyn.

Det er ikkje tilstrekkeleg for dispensasjon at ulempene ved dispensasjon er beskjeden. Vurderinga må vise at det føreligg relevante, klare og positive fordelar enn ulempene. Lovens vilkår om kvalifisert interesseovervekt krev at dei relevante fordelane må ha stor vekt dersom vilkåret skal vere oppfylt.

Fordelane med å gi dispensasjon er at ein får gjenoppbygd ei gamal husmannsstove som vurderast å ha stor kulturhistorisk verdi i Austrheim kommune. Vidare er det fordelaktig å leggje gjenoppbygging til allereie eksisterande grunnmur av same grunn. Samstundes er dette den beste plassering av omsøkt tiltakt på tomta gbnr. 152/29.

Samstundes finn kommunen at ulempene ved tiltaket er minimale ettersom dei ulempene ved tiltaket ikkje er særleg merkbare. Omsøkt tiltak ligg nesten 100 meter frå gbnr. 152/11 si bebyggelse og er slik kommunen kan sjå, ikkje til nokon form for ulempe, hindring eller sjenanse for nabo. Omsøkt tiltak reduserer heller ikkje nabos lys, utsyn eller utsikt.

I vektinga av fordelar og ulemper har kommunedirektøren særleg lagt vekt på den kulturhistoriske verdien av at det nedbrente huset blir gjenoppbygd, og at ulemper for nabo ikkje er av merbar karakter.

Eit dispensasjonsvedtak i denne saka kan etter kommunedirektøren si vurdering heller ikkje skapa noko uheldig presedens. Saka er såpass spesiell. Etter ei samla vurdering finn Kommunedirektøren at det bør gjeva dispensasjon frå avstandskravet ettersom fordelane ved å gi dispensasjon her er *“klart større enn ulempene.”* Kommunedirektøren rår til at det vert gjeve dispensasjon frå avstandskrav som omsøkt.

Særleg om Nabomerknad:

I dei innkomne nabomerknadene er det peikt på fleire forhold. Som nemnt føreligg det langvarige privatrettslege konflikta på staden.

Innvendingane kan kategoriserast som følgjande:

- Huset har blei flytt til lokasjonen frå ein anna plass og har ikkje alltid stått på plassen kor det søkjast gjenoppbygging.

Kommunens vurdering er at denne innvending ikkje har relevans all den tid huset har vore på plassen sidan sulten av 1800-talet.

- Husets nærleik til høgspenteledning

Kommunens vurdering er at denne innvending ikkje har relevans all den tid husets minsteavstand til høgspenteledningen vil vere ca. 13 meter.

- Nabokonflikta på staden, og krenkelse av privat eigedomsrett.

Kommunen skal etter pbl. § 21-6 ikkje ta stilling til «privatrettslige forhold ved behandling av byggesøknader». Men dersom det verkar klart at tiltakshavar ikkje har dei «privatrettslege rettigheter søknaden forutsetter, skal søknaden avvises.»

Spørsmålet her er om det føreligg forhold som gjer det «åpnebart for bygningsmyndighetene at tiltakshavar ikkje har de privatrettslige rettigheter søkanden forutsetter», jf. § 21-6 annet punktum.

Tiltakshavar er heimelshavar og eigar til grunnen. Andre moment taler heller ikkje for at det føreligg forhold som gjer det «åpnebart for bygningsmyndighetene at tiltakshavar ikkje har de privatrettslige rettigheter søkanden forutsetter», jf. § 21-6 annet punktum. Kommunen har

dermed plikt til å realitetsbehandla søknaden.

- Gjenoppbygging av huset vil ikkje vere det same som det gamle. Kva er då poenget med å byggje det opp att?

Kommunen finn at kulturhistoriske omsyn taler for det motsette sidan huset skal byggjast opp i tråd med nedbrente huset. Kommunen viser her og til at huset har fått offentleg støtte til rehabilitering som var godt på vei då huset brann ned.

- Manglande parkeringsmogelegheit i Snekkevika

Tiltakshavar skal i all hovudsak bruke sjøvegen til staden med tilfredsstillande rettigheter som gjer dei tilgang til huset. Kommunen er likevel samd at parkeringsmogelegheitene i Snekkevia kan vere utfordrande.

Kommunedirektøren viser her til vurderinga på punktet om nabokonfliktar på staden.

- Berre to meter til nabogrensa frå huset som søkjast gjenoppført.

Kommunen merka her at huset som eigedomen ligg på er ein enklave rundt naboeigedomen. Vidare er naboeigedomens hus som kjem med merkanden plassert ca. 100 meter frå omsøkte tiltak, sjå dispensasjonsvurdering.

- Omsøkt område litt i LNFR-område.

Sjå dispensasjonsvurderinga.

- Manglande avtale med grunneigar.

Kommunedirektøren viser her til vurderinga på punktet om nabokonfliktar på staden.

- Ingen rettar til vatn. Og kva er planen med «waste water»?

Tiltaket er planlagt med sisterner, oppsamling av takvatn. Dette for å bygge så nærme

opprinneleg som moegeleg.

Uttale frå anna styresmakt

Uttale frå anna styresmakter er i samsvar med kommunedirektørens eigne vurderingar og det føreligg ikkje vurderingar som vil tale i mot ein dispensasjon.

Vurdering etter naturmangfaldslova

Kommunedirektøren har vurdert tiltaket det er søkt om og prinsippa i §§ 8 – 12 i naturmangfaldslova er lagt til grunn ved vurderinga. Ein har mellom anna sjekka det aktuelle arealet i www.naturbase.no og www.artsdatabanken.no og nytta rettleiing frå Fylkesmannen i Vestland.

Kommunedirektøren finn ikkje at omsøkte tiltak vil komme i konflikt med naturmangfaldslova.

Kulturminne

Det er registrert kulturminne på staden, men det vil ikkje kome i konflikt med omsøkt tiltak.

Konklusjon

Austrheim kommune gjev på vilkår dispensasjon frå pbl. § 29-4 og frå kommuneplan, **plan-id: 2013001 til** gjenoppbygging av «Kristianhuset på gbnr. 152/29.

1. Huset vert oppført i tråd med det nedbrente «Kristianhuset» så langt det er mogeleg.
2. Det skal sikrast vegtilkomst for arbeidet med gjenoppbyggingen gjennom avtale med Austrheim Kommune.
3. Det vert forutsett at bygget vert oppført i tråd med relevante offentlege føresegner.

Grunngjeving for vedtaket går fram av saksutgreiinga.

Vedtaket har heimel i plan- og bygningslova (pbl.) § 19-2 jf. §§ 11-6, 29-4 og naturmangfaldslova §§ 8-12.

Saka vert sendt Statsforvalteren i Vestland og Vestland fylkeskommune for klagevurdering.