

Jan Nordø  
Hoplandssjøen 74  
5943 Austrheim

9. mars 2021

Austheim kommune  
Sætremarka 2  
5943 Austrheim

## **Kommentarer til klage på vedtak om gjenoppføring av Kristianhuset i Snekkevika**

Det har kommet klage i e-post den 18.01.21 til Austrheim kommune på formannskapet sitt vedtak den 22.10.20 der utvalget på vilkår gir dispensasjon til oppføring av nedbrent SEFRAK-registrert våningshus «Kristianhuset», gbnr. 152/29, Snekkevika.

Klagen er fremsatt av SANDS Advokatfirma ved Lars Selmar Alsaker på vegne av klienten Turid Daae Soltvedt og kom kommunen i hende mer enn to måneder etter at klagefristen gikk ut.

Vi har følgende kommentarer til klagen og argumentasjonen i den.

### **1. Klagefristen er oversittet**

Byggetillatelse ble gitt 22.10.20. Klagefristen er tre uker, dvs. 12.11.20. Kommunen mottok klagen 18.01.21. Klagefristen er oversittet med mer enn to måneder. Normalt skal derfor klagen avvises. Vi velger likevel å kommentere noen av punktene i klagen.

### **2. «Det er ikke grunnlag for dispensasjon fra LNF-formålet i kommuneplanens arealdel»**

Austrheim kommune sin begrunnelse for dispensasjon er etter vårt syn gjennomarbeidet og grundig fundert. Klager bestrider likevel dispensasjonsgrunnlaget. Vi mener argumentasjonen er lite holdbar og har følgende kommentarer til klagers merknader:

*«For det første vil den kulturhistoriske verdien i den gamle lemstoven ikke kunne gjenskapes gjennom et nybygg»*

En rekonstruksjon vil aldri bli som originalen. Like fullt har fylkeskonservatoren i lokalavisen Strilen 19.08.16 rett etter brannen uttalt følgende:

«Konstituert fylkesdirektør for kultur og idrett i Hordaland fylkeskommune, Per Morten Ekerhovd, synest det er trist at stova er borte.

-At huset er tapt i brann er veldig trist. Slike brannar gjer uoppretteleg skade, både for eigar og for oss andre er dette eit tap.

Kristianhuset har fått offentlig støtte ved to anledningar, seinast fekk røykstova pengar i 2014. Ekerhovd har tru på at det kan vera realistisk å bygga opp att stova.

-Huset er lite og det treng ikkje bli så kostnadskrevjande, meiner fylkesdirektør Ekerhovd.»

Vi vil i tillegg bemerke at kopier av de opprinnelige vinduene i huset sto lagret for montasje da brannen inntraff. De er finansiert gjennom Hordaland fylkeskommune og ble heldigvis berget. Nå står de klare for å bli montert i huset når vi gjenreiser det.

Huset vil da fremstå som en del av det gamle kulturhistoriske miljøet som husmannsplassen og fiskerbondebruket tilhørte; komplett med gammel slåtteeing, delvis murt i avsatser, steinmurer, og en vakkert anlagt sjøvei til det grindbygde naustet ved støet i Snekkevika, bygget rundt 1890 og restaurert i 2016 med støtte fra Kulturminnefondet og UNI.

Denne integrerte og helhetlige kulturarven føler vi et ansvar for å føre videre til nye generasjoner. Til det har vi fått støtte ikke bare av fylkeskonservatoren, men av Museumssenteret i Hordaland og Osterøy museum. Senteret har bistått oss med rehabilitering av naustet og gjenreising av Kristianhuset, se vedlegg i søknaden.

*«For det andre er det heller ikke slik at det som søkes gjenoppbygd er en rekonstruksjon av det gamle bygget. Man søker å presentere ett temmelig ordinært hyttebygg, med dagens krav til byggehøyde, som en rekonstruksjon av en 1700-talls vestnorsk lemstove. At tiltakshaver ikke har noen intensjon om å gjenskape eller rekonstruere bygget som stod på tuftene før brannen, illustreres godt ved at den opprinnelige lemstoven hadde en innvendig romhøyde i hovedetasjen på kun 170-175 cm.*

*I de målsatte tegningene som følger dispensasjonssøknaden er det imidlertid lagt til grunn en gesimshøyde på 265, og en mønehøyde på 410 cm. Man tar med andre ord sikte på å etablere et nytt bygg med moderne krav til innvendig takhøyde, og dermed noe ganske annet enn den gamle lemstoven.*

Klagers beskrivelse er ikke korrekt. Her viser vi til tilbud på gjenoppbygging fra tømrefirma Jon Arne Ulvøen, vedlagt. Målene klager viser til, er utvendige, slik målene omtrent var før brannen. Romhøyden i hovedetasjen er fremdeles 170-175 cm. På lemmen er også romhøyden omtrent som før. Det er således ikke snakk om å «etablere et nytt bygg med moderne takhøyde», men nettopp en gammel lemstove.

*For det tredje anføres også at i den utstrekning et moderne bygg som ikke er en gjenskaping av den opprinnelige lemstova overhodet har en kulturhistorisk verdi, så vil ikke denne verdien være mindre dersom bygget plasseres på en annen byggetomt som er arealdisponert til bebyggelsesformål i kommunens arealplan. Det er da ikke noe saklig grunn for at kommunen skal innvilge dispensasjon.*

Her viser vi til kommentarene i avsnittene over. Bygget skal ikke gjenreises som «et moderne bygg», men nettopp som anført i spesifikasjonene fra byggmester, som tilnærmet lik den opprinnelige lemstuen i kulturmiljøet i Snekkevika. Da mener vi også det er saklig grunn for at kommunen innvilger dispensasjon og at klagers anførsel er irrelevant.

### **3. «Tiltaket vil uansett ikke kunne realiseres – det er ikke innvilget dispensasjon fra lovens 4-meters regel»**

I forhold til klage fra familien Arnum, eiere av nabobruket 152/11, har kommunen bemerket at naboeiendommens hus er «plassert ca. 100 meter fra omsøkte tiltak». Eiendommen som Kristianhuset står på, fremstår dessuten som en «enklave» med nabobruket grensende hele veien rundt.

For egen del mener vi at vi som tiltakshavere ikke skal lastes for at kommunen i sin tid ga løyve til utstikking av gbnr. 152/29 slik at Kristianhuset kom nærmere enn 4 meter fra nabogrensen. Vi kjenner ikke til at nabobruket ved familien Arnum den gang protesterte mot grensedragningen.

### **4. «Søker har ikke nødvendig privatrettslige rettigheter til å realisere tiltaket»**

Gjennom dom i Gulating Lagmannsrett i 2003 blir det slått fast at «Arne Nordø og Bjørg Nordø er eier av en ideell andel på 50 % av «KRISTIANHUSET» på gnr. 152, bnr. 29 i Austrheim». Turid Daae Soltvedt, som er SANDS klient i herværende klage, ble idømt saksomkostningene. Noen år seinere ble hun av søsknene Arne Nordø og Bjørg Nordø kjøpt ut av sameiet. Etter deres død er det Arne og

Bjørgs arvinger som eier Kristianhuset og som av kommunen har fått løyve til gjenoppføring, dvs. Jan Nordø, Laila Nordø, Even Nordø og Ruth Hallsteindal.

Gjennom dommen i Gulating Lagmannsrett mener vi at vi har «nødvendig privatrettslige rettigheter til å realisere tiltaket». At vi av Turid Daae Soltvedt er blitt nektet en formell festekontrakt, kan dessuten slik det fremgår av fremstillingen under, ikke brukes mot oss

Siden dommen i 2003 har min far, Arne Nordø, gjennom advokat Egil Horstad hos Simonsen Vogt Wiig gjentatte ganger bedt om festekontrakt for Kristianhuset. Det har vært utstrakt korrespondanse med Soltvedt og hennes advokater, men frustrerende nok uten samarbeidsvilje og gjennomslag.

Etter Arne og Bjørgs død, har arvingene med juridisk bistand fra Horstad, fortsatt kampen for feste. I brev fra Horstad 07.06.19 til Soltvedt og advokaten hennes i SANDS blir det fremholdt at «de facto» foreligger det et festeforhold til hele eller deler av eiendommen huset står på og at vi som eiere av Kristianhuset har rett til en formalisert avtale. I brevet ber vi derfor enda en gang om slik avtale.

Av ulike årsaker blir ikke brevet besvart før 31.01.20. Der avviser Soltvedts advokat nok en gang kravet om festeavtale. Tålmodigheten for vår del er slutt. Horstad forbereder nå stevning av Soltvedt for å tvinge frem formelt feste. Han mener vi har en god sak. Eiendomsforholdet til Kristianhuset er uomtvistelig. Det mener han også kravet om feste er siden vi «de facto» har et festeforhold.

## **5. «Tiltakshaver har heller ikke rett til motorisert ferdsel over annen manns grunn»**

Om det ikke blir gitt tillatelse til motorisert ferdsel med lettere kjøretøy frem til Kristianhuset, vil bygningsmateriell bli båret eller kjørt på trillebår fra hovedveien om lag 100 m mot nordvest.

Vi vil ellers bemerke at det i kommunens vedtak heter følgende:

«Det skal sikrast vegtilkomst for arbeidet med gjenoppbyggingen gjennom avtale med Austrheim kommune.»

## **Avslutning**

Oppsummert mener vi at klagen fra SANDS og Soltvedt ikke kan tas til følge. Klagefristen er oversittet med mer enn to måneder, grunnlag for dispensasjon er tydelig til stede og de privatrettslige rettighetene er slik vi vurderer det, tilstrekkelige.

Vi vil dessuten bemerke at det haster med endelig avgjørelse i saken siden forsikringen hos If på om lag kr 700 000 løper ut i midten av august. Motpartenens trenering har ført til at vi har mistet fire år. Vi risikerer derved å miste hele forsikringssummen.

Tømrerfirma Jon Arne Ulvøen i Austrheim har kommet med tilbud (vedlagt) og er klar til å starte byggearbeidet til våren. Enhver utsettelse eller ny trenering av prosjektet kan derfor få alvorlige konsekvenser for gjenreisning av Kristianhuset og bevaring av kulturmiljøet i Snekkevika.

Vi ber derfor om rask avklaring og at kommentarene våre blir tatt med i den videre saksbehandlingen.

Med hilsen

Jan Nordø  
tiltakshaver og eier med fullmakter fra sameierne Ruth Halsteindal, Laila Nordø og Even Nordø

