



## AUSTRHEIM KOMMUNE

Rådmannen

Fylkesmannen i Vestland  
Njøsavegen 2

6863 LEIKANGER

Dato	Vår ref.	Dykkar ref.
27.10.2020	20/4477 - 9	

### **Oversending av vedtak - Søknad om dispensasjon til oppføring av nedbrent SEFRAK-registert våningshus - "Kristianhuset" - gbnr. 152/29 - Snekkevika**

Formannskapet i Austrheim gjorde i møtet 22. oktober vedtak i denne saka.

Vedtaket (sjå vedlegg) blir med dette oversendt til Vestland Fylkeskommune (dykkar siste referansar 2020/62249-2 og 2020/62249-3) og Fylkesmannen i Vestland for klagevurdering.

Vedtaket går også til partane i saka.

Sjå vedlagt saksdokument.

*Vedtaket kan klagast på til kommunen. Klagefristen er 3 veker frå den dagen brevet kom fram til adressaten.*

*Det er tilstrekkeleg at klagen er postlagt innan fristen går ut.*

*Klagen skal sendast skriftleg til den instansen som har fatta vedtaket. I klagen skal det gå fram kva du klagar på i vedtaket, og kva endringar du ønskjer. Klagen skal grunngjevast.*

Vennleg helsing  
Ketil Tjore  
møtesekretær

*Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen underskrift*

Andre mottakere:

Fylkesmannen i Vestland, Vestland Fylkeskommune

Anita R. Arnum, Martha J. Arnum, Karen Arnum Michell, Sissel Soltveit, Turid Daae Soltveit, Jan Nordø, Leny Arnum Dermarest, Dagny Arnum, Even Nordø, Laila Nordø

## Sakspapir

Saksnr	Utvalg	Type	Dato
113/20	Formannskapet	PS	22.10.2020

Saksbehandler	Arkiv	ArkivsakID
Christopher Marius Straumøy	Gbnr-152/29	20/4477

### Søknad om dispensasjon til oppføring av nedbrent SEFRAK-registert våningshus - "kristianhuset" - gbnr. 152/29 - Snekkevika

#### Vedlegg:

Uttale til oppføring av nedbrent SEFRAK-registert våningshus / Husmannsplass - gnr 152 bnr 29 - Austrheim kommune

Kulturminnefagleg fråsegn - søknad om dispensasjon til oppføring av nedbrent våningshus eldre enn 1850 på gbnr. 152/29

Søknad - gbnr 152/29 - rehabilitering av husmannstue - søknad om dispensasjon

Søknad om gjenoppbygging av Kristianhuset

Kvittering for nabovarsel

Nabovarsel med teikningar og kart

Kart 1

Kart 2

Kart 3

Merknad til nabovarsel - Anita R. Arnum

Merknad til nabovarsel - Martha J. Arnum

Merknad til nabovarsel - Karen Arnum Michell

Merknad til nabovarsel - Sissel Sotveit - Turid Daae Soltveit

Merknad til nabovarsel - Dagny Arnum

Merknad til nabovarsel - Leny Arnum Demarest

Fullmakt

Kostnadsoverslag frå Museumssenteret i Hordaland

Rekonstruksjon av Kristianhuset - Museumssenteret i Hordaland

Bilder av huset

Bilder av branntomten

Bilder av vindu

Oppslag i Strilen

#### Framlegg til vedtak:

Austrheim kommune gjev på vilkår dispensasjon frå pbl. § 19-2 og frå kommuneplan, **plan-id: 2013001** 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 og naturmangfaldslova §§ 8-12.

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

Austrheim kommune gjev på vilkår dispensasjon frå pbl. § 19-2 og frå kommuneplan, **plan-id: 2013001** gjenoppbygging av «Kristianhuset på gbnr. 152/29.

- 1.

### **Formannskapet - 113/20 - 22.10.2020**

#### **FS - behandling:**

Sakshandsamar Christopher Straumøy orienterte om saka.  
Dette er eit bygg med stor kulturhistorisk verdi lokalt.

Det er spesiell sak sidan tiltakshavar ikkje er grunneigar og ikkje har avtale med grunneigar. Men administrasjonen meiner at på bakgrunn av dom i lagmannsretten så føreligg det eit "de facto" tomtefeste.

Morten Sognnes (H) sa at ein her ikkje har noko med det privatrettslege å gjera. Dette er ei restaurering av huset.

Bjørn Inge Dyrkolbotn (Sp) sa at det kulturhistoriske må vega tungt her.

Inger Lise Brekke (H) sa at når muren står att etter brannen, og med dommen frå lagmannsretten, så er eigartilhøvet intakt, og det er tale om å bygga oppå muren. Går inn for å støtta framlegg til vedtak. Anne Dahle Austrheim (KrF) sa at hennar gruppe har diskutert saka og vil støtta framlegget til vedtak. Kommunalsjef Thomas Lindås sa at sjøtilkomsten er det som har rettsleg vern, medan parkering og gangsti frå vegen ikkje er tinglyst. Avdelingsleiar Asbjørn Toft sa at vanlegvis har ein gangrett alle vegar etter friluftlova, men at ein ikkje nødvendigvis kan gå same vegen kvar gong, og ikkje over dyrka mark.

Handsaming i formannskapet:

Samrøystes for rådmannens framlegg til vedtak.

#### **FS vedtak:**

Austrheim kommune gjev på vilkår dispensasjon frå pbl. § 19-2 og frå kommuneplan, **plan-id: 2013001** 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 og naturmangfaldslova §§ 8-12.

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

### **Saksopplysninger:**

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 vidare spesiell ettersom eigarar av huset som brann ned ikkje er heimelshavar eller eigar av grunnen. Det føreligg heller ikkje tomtefeste for huset som brann ned. Det ligg ikkje føre fråsegn frå heimelshavar.

### **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 gjenreisninga av huset.

### **Dispensasjon:**

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

### **Grunngjeving for søknaden frå søker:**

## **Bakgrunn for tiltaket**

Husmannsstuen Kristianhuset, som er fra slutten av 1700-tallet, brant ned i august 2016. Planen er å rekonstruere stuen slik den stod før brannen, enten laftet eller med bindingsverk med fasaden intakt. Dette er planlagt på eksisterende grunnmur og inngangsparti. 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 prosjektet. Sammen med Osterøy museum har de synfart branntomten og foreslått tiltak og gjennomføring, se vedlegg. For tiden tar ikke museet på seg byggeoppdrag. Gjennom Museumssenteret har vi derfor vært i kontakt med Gamle 3 Hus som restaurerer Bryggen i Bergen. De har lovet å komme med tilbud i august.

Et alternativ til lafting kan være bruk av bindingsverk, men med kopi av den gamle fasaden. Museumssenteret har signalisert at dette er en akseptabel løsning om kostnaden med lafting blir for stor. Huset er forsikret for om lag kr 800 000.

Fylkeskonservatoren har ønsket gjenoppbygging av huset, se kommentar i lokalavisen Strilen (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 Fylkestinget gjennom tre tilskudd bevilget kr 90 000 til restaureringen.

I prosessen rundt rekonstruksjonen har vi vært i løpende dialog med byggesaksavdelingen i Austrheim kommune. Siden søknaden gjelder gjenoppbygging etter brann, huset har kulturminneverdier og eierforholdet er avklart gjennom dom i Gulating Lagmannsrett, 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 sisterner 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. Vi 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, som huset ligger på, 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 (Björg Nordø) vært betraktet som deleiere av naustet, men ikke grunnen naustet står på, jfr. vedlagt brev av 24.10.99. Denne eiendomsretten er ikke tinglyst.

I tillegg er det tinglyst gangrett fra båtfeste på gbnr 152/30 Viktun «forbi østre vegg av Kristianhuset» (se vedlagt skjøte og skylddelingsforretning). Vi er eiere av Viktun.

Selv om vi har parkeringsavtale med eierne av hovedbruket (152/11), er denne avtalen ikke tinglyst fordi brukseierne motsetter seg det. I fremtiden vil tilkomsten til Kristianhuset i hovedsak skje med båt til tinglyste båtfester ved Kristiannaustet eller på Viktun fra tinglyst båtfeste på Dyrneset, registrert på min hustru Haldis Dyrnes, eller fra offentlig havn med båtfeste på Hopland.

Om vi blir tvunget til kortvarig parkering av bil, kan det skje i lommene langs Austrheimvegen eller på offentlig parkeringsplass ved inngangen til turstien til Hoplandskvemene. Frem til denne parkeringsplassen har eierne av Viktun tinglyst gangrett (se vedlagt skjøte). Parkering på den offentlige parkeringsplassen på Straume kai er også et alternativ, for å bli skysset med båt over Fosnstraumen til naustet og båtfestene i Olderviken.

### **Dokumentasjon og opplysningar i søknaden**

Det vert elles vist til søknad mottatt 07.08.2020 og vedlegg til denne.

#### **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 Fylkesmannen i Vestland og Vestland fylkeskommune. Det ligg føre slik uttale datert 14.09.2020 :

## Uttale - Søknad om dispensasjon til oppføring av nedbrent SEFRAK-registert våningshus / Husmannsplass - gnr 152 bnr 29 - Austrheim kommune

Vestland fylkeskommune viser til førespurnad om uttale til søknad om dispensasjon til oppføring av nedbrent SEFRAK-registrert våningshus, datert 20.08.2020. Frist for uttale er 17.09.2020.

Eigedomen for tiltaket ligg i LNFR område i Austrheim sin kommuneplan (2019-2029), med planID: 2013001.



Utsnitt fra situasjonskart fra søknaden, med byggegrense til veg.



Utsnitt fra situasjonskart fra søknaden, om parkering og gangrett.

### Merknad frå infrastruktur og veg

Tiltaket ligg i nærleiken av fylkesveg 565, som har ei fartsgrense på 80 km/t og haldningsklasse kategori streng. Det er då ei byggegrense på 50 meter frå vegmidte på fylkesveg. Tiltaket vil ikkje kome i konflikt med dette.

Det kjem fram i søknaden at det er planlagt å bruke sjøvegen som tilkomst for eigedomen og huset som evt. vert oppført. Med bakgrunn i dette vil ikkje tiltaket medføre auka bruk av fylkesveg 565.

Sjølve arbeidet med å oppføre våningshuset vil trenge tilkomst frå Fv. 565. Vi ber Austrheim kommune om å sjå til at det er til rettlagt tilkomst for dette.

Tiltakshavar har opplyst at det føreligg ein parkeringsavtale som ikkje er tinglyst, nord for eigedomen. Vi ber om at det vert dokumentert eit offentleg løyve til å nytte denne avkøyrsla til dette

Telefon  
05557

E-post  
post@vlfk.no

Heimeside  
www.vestlandfylke.no

EHF-Fakturaadr.  
821311632

Organisasjonsnr.  
821 311 632

---

Saksnr: 2020/62249-3

Side 2 av 2

føremålet. Dersom tiltakshavar ikkje kan dokumentere eit avkøyrsløyve ber vi om at dette vert søkt om. Vi vil allereie no vise til at Fv. 565 har streng haldningsklasse, noko som inneber at talet på avkøyrslar til fylkesvegen skal vera avgrensa. Eit absolutt krav vi stiller ved søknad om avkøyrslar eller utvida bruk av avkøyrslar, er at siktforhalda skal vera tilfredsstillande. Med bakgrunn i den korte fristen for tilbakemelding, har vi ikkje kunne gjere ei konkret vurdering av avkøyrslar. Dette må vi kome tilbake til ved ein eventuell søknad.

Utanom spørsmål om tilkomst til eigedomen har ikkje Vestland fylkeskommune seksjon for infrastruktur og veg noko merknad for dispensasjonssøknaden.

#### Kulturminne

Det er ligg føre kulturminnefagleg fråsegn frå Vestland fylkeskommune 07.09.2020. 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 fleire merknader frå eigarar av gbnr. 152/11 og eigar av gbnr. 152/29 ved brev. Det er komne inn totalt sju brev. Dei blir kort gjort greie for her, men for ein fullstendig gjennomgang sjå vedlegg. Ein kan allereie her notera at det i realiteten er tale om to merknader til søknaden. Det noterast vidare at dei fleste breva er på engelsk.

Det har vore ein langvarig konflikt knytt til Kristianhuset, noko som til ein viss grad må vere på grunn

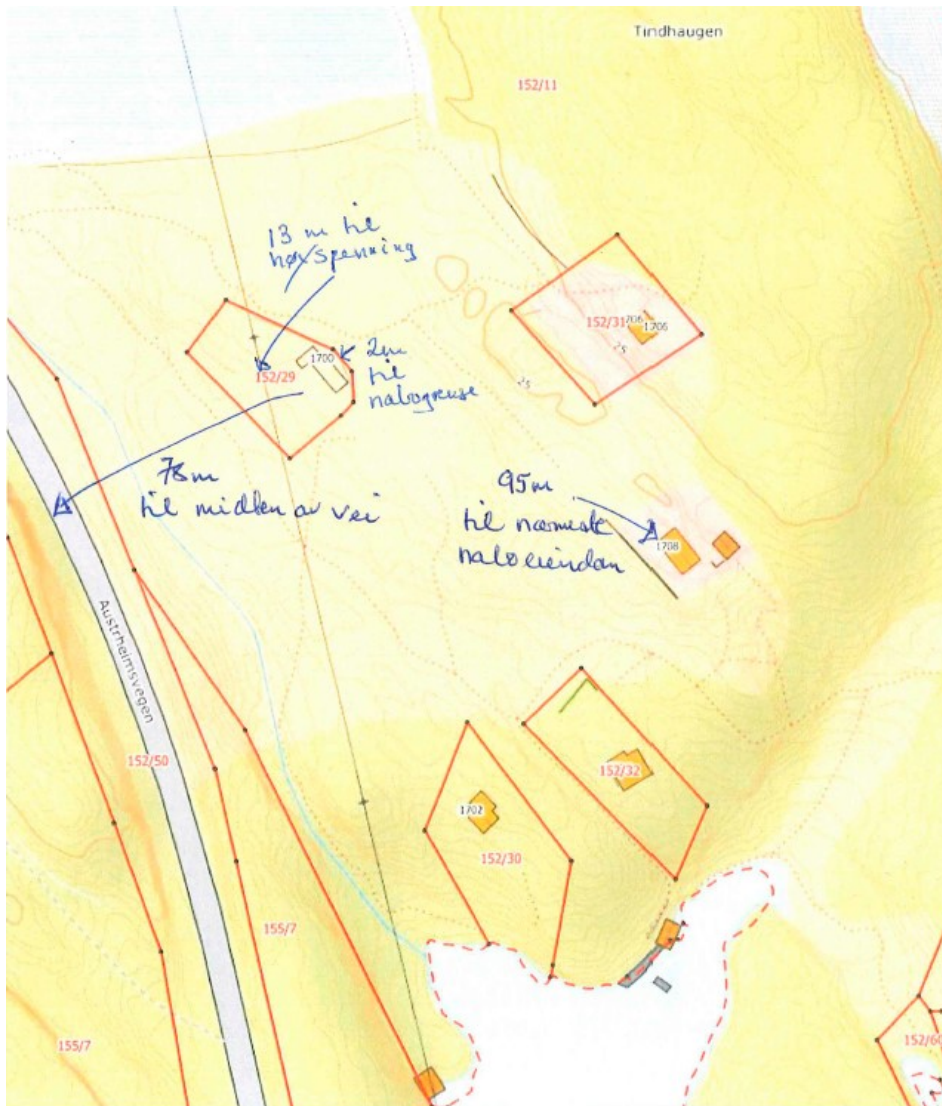
av den uvanlege eigarløysningen på tomta og huset.

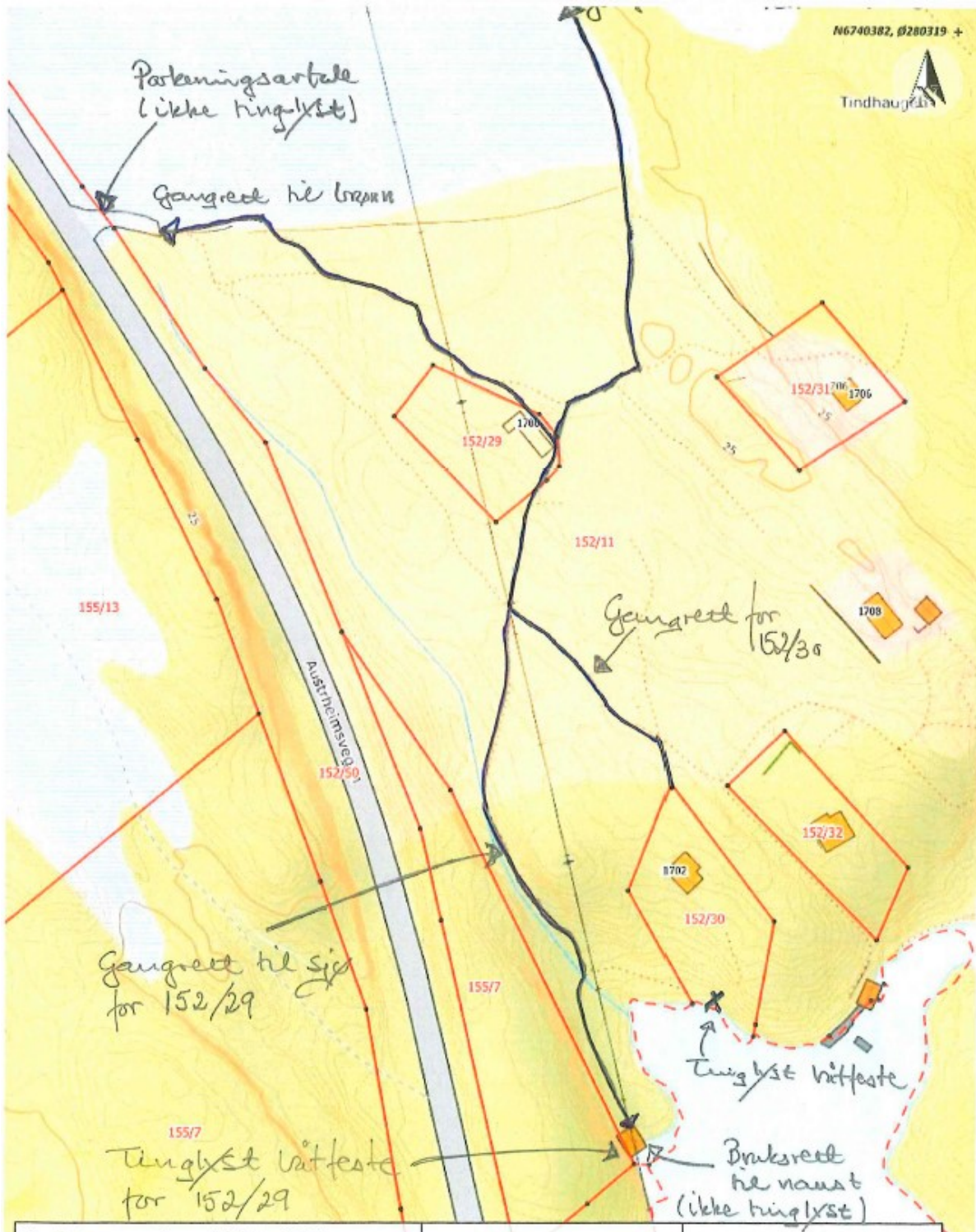
Innvendingane kan kategoriserast som følgjande:

- Huset har blei flytt til lokasjonen frå ein anna plass og har ikkje alltid stått på plassen kor det søkjast gjenoppbygging.
- Husets nærleik til høgspenteleidning
- Nabokonfliktar på staden
- Gjenoppbygging av huset vil ikkje vere det same som det gamle. Kva er då poenget med å byggje det opp att?
- Manglande parkeringsmogelegheit i Snekkevika
- Tiltakshavar er ikkje eigar av grunnen kor det søkjast gjenoppbygging.
- Berre to meter til nabogrensa frå huset som søkjast gjenoppført.
- Manglande avtale med grunneigar.

### 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 tinglyst gangrett for båtfeste på gbnr. 152/30 Viktun «forbi østre vegg av Kristianhuset». Tiltakshavar er eigar av Viktun.

Vidare føreligg det ein avtale om parkering med eigarar av hovudbruket gbnr. 152/11, men denne er ikkje tinglyst.

## 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 ikkje verte vesentleg tilsidesett. For det andre må fordelane ved å gje dispensasjon vere klårt større enn ulempene, etter ei samla vurdering.

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 innafor 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 nøye grunngjeve.

## VURDERING

Det er rådmannen 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 «vesentleg 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 merksamte 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.

Rådmannen 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 etter en samlet vurdering.”*

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. Vilråa i lova om kvalifisert interesseovervekt krev at dei relevante fordelane må ha stor vekt dersom vilrået 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 uttalar 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 rådmannen 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 rådmannen at vilråa for å gje dispensasjon frå kommuneplanens arealdel plan-ID: 2013001 er oppfylt.

## Særleg om Nabomerknad:

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

- Nabokonflikhtar på staden

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 tiltakshaver ikkje har de privatrettslige rettigheter søknaden forutsetter», jf. § 21-6 annet punktum.

Tiltakshavar er ikkje heimelshavar til grunnen. Det føreligg heller ikkje noko formalisert festeforhold med grunneigar. Det er likevel klart at tiltakshavar er eigar av det nedbrente huset, sidan dette er stadfesta i dom frå lagmannsretten. Vidare er det ikkje openbart at det ikkje føreligg eit de facto festeforhold sidan bygget har stått på staden sidan 1800-talet og både hus og grunn har hatt fleire eigarar. I tilfelle kor eigar av hus har festerett, vil retten vere i behald sjølv om huset brenn ned. Desse moment taler for at det ikkje føreligg forhold som gjer det «åpnebart for bygningsmyndighetene at tiltakshaver ikkje har de privatrettslige rettigheter søknaden 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 bygge det opp att?

Kommunen finn at kulturhistoriske omsyn taler for det motsette sidan huset skal

byggjast opp i tråd med nedbrente huset.

- 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.

- Tiltakshavar er ikkje eigar av grunnen kor det søkjast gjenoppbygging.

Rådmannen 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.

- Manglande avtale med grunneigar.

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

### **Uttale frå anna styresmakt**

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

### **Vurdering etter naturmangfaldslova**

Rådmannen 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](http://www.naturbase.no) og [www.artsdatabanken.no](http://www.artsdatabanken.no) og nytta rettleiing frå Fylkesmannen i Vestland.

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

