

Osterøy kommune
Byggesaksavdelingen

Arkococonsult AS
Postboks 103
5291 Valestrandsfossen
Telefon: 56 39 00 03
E-post: post@arkococonsult.no
www.arkococonsult.no

Deres ref:

Vår ref:
Inge A. Johannessen

Dato:
05.12.2020

SØKNAD OM DISPENSASJON - GBNR. 1/3 I OSTERØY KOMMUNE.

Saksforhold

På vegne av eier av gnr. 1, bnr. 3, er det ønskelig å søke om dispensasjon.
Tiltakshaver er Oddvin Håland.

Bakgrunnen for dispensasjonssøknaden er et ønske om å rive det gamle våningshuset i Loftåsvegen nr. 28. Bygget er vist som eksisterende bebyggelse i reguleringsplan. (vern02 LNFR02)

- *Det søkes således om dispensasjon fra reguleringsplan for å rive eksisterende våningshus i vern02, LNFR02.*

Regelverk

Plan og bygningsloven § 19-1 åpner for at det kan gis dispensasjon. De nærmere vilkår fremgår av § 19-2 andre ledd, første og andre punktum. Første punktum sier at dispensasjon ikke kan gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir "vesentlig tilsidesatt". Videre må fordelene ved å gi dispensasjon må være "klart større" enn ulempene. Vilårene er kumulative, dvs. at begge må være oppfylt for at dispensasjon kan gis.

Grunner for å gi dispensasjon

Bygget er sefrak- registrert. Det beskrives som et våningshus oppført på 1600- tallet (id. 1253-0020-151). Ingen nærmere opplysninger er oppgitt.

Registeret er underlagt Riksantikvaren. Det følger av Riksantikvarens hjemmesider at «(B)ygningane i SEFRAK-registeret er i utgangspunktet ikkje tillagt spesielle restriksjonar. Registreringa fungerer meir som eit varsko om at kommunen bør ta ei vurdering av verneverdien før det eventuelt blir gitt løyve til å endre, flytte eller rive bygninga.»

I dette ligger et krav om at verneverdien vurderes for hvert enkelt tilfelle basert på en konkret vurdering av byggets tilstand. Det presiseres i denne forbindelse at kommunen er avgjørelsesmyndighet for om bygget skal bevares eller ikke og at en i ytterste konsekvens kan tillate rivning selv om kulturminnemyndigheten tilrår det motsatte. Kommunen skal forvalte dette gjennom planarbeidet, i kommuneplan og reguleringsplaner. Det siste er tilfellet i denne saken.

Gjeldende reguleringsplan for bygningen er Loftås, felt B5 – B9, planid. 2012003. Våningshuset ligger i VERN 02 under arealformål LNFR02. Det fremgår av reguleringsbestemmelsenes § 7.2.1 at vern 02 i LNFR 02 er «bevaringsområde for eksisterende bygg og anlegg. Innanfor området kan eksisterende bygninger setjast i stand under føresetnad at takform, fasadar, vindusinndeling, dør- og vindusutforming og materialbruk vert halde ved lag eller mest mogleg tilbakeført til opphavleg stand».



I dette ligger at bygningen bør reddes, dersom den ikke er i en så dårlig forfatning at det ikke er praktisk mulig.

For å vurdere dette nærmere, er det innhentet en tilstandsrapport fra takstmann Frank Robert Strømme. Rapporten er vedlagt. Konklusjonen i denne er at bygningen står til nedfalls og at det ikke er noen deler av bygget som er kan berges.

Ut fra en konkret vurdering og med utgangspunkt i tilstandsrapporten, mener vi det ikke er hensiktsmessig eller forsvarlig å bevare bygget slik det nå er. Det er ut fra bilder og beskrivelser i rapporten klart at bygget ikke lar seg redde. Det er videre en klar risiko for personskafe ved å la bygget stå som det er i dag. De tiltak som er iverksatt vil ikke uten videre garantere mot fremtidige skadehendelser. Ut fra rene risikobetraktninger, er det derfor ikke annet valg enn å rive bygget. Vi ser det uheldige i at dette er konklusjonen, men mener samtidig at det også må ses hen til at dette konkrete bygget har begrenset historiefortellende verdi ettersom forfallet er så fremtredende. I så måte finnes det andre bygninger i området som er bedre egnet og som det er større potensial i å bevare.

Ut fra disse vurderingene, mener vi at en ikke vesentlig tilsidesetter formålet med vernebestemmelsene i plan, ved å gi dispensasjon. Fordelene er klart større enn ulempene, da bygget er farlig om det blir stående, som nevnt over.

På denne bakgrunn er vilkårene for dispensasjon oppfylt og vi mener kommunen må kunne gi dispensasjon fra reguleringsplan og tillate riving.

Arealformål:

Vi har vurdert om det er behov for dispensasjon fra arealformålet LNFR, men kan ikke se at en riving av eksisterende bygg kommer i konflikt med de hensyn som ligger bak arealformålet. I denne forbindelse viser vi til at en riving tvert imot vil frigjøre landbruksareal. Dette er i tråd med jordlovens intensjon som er å sikre at ikke dyrkbar mark blir bundet i annen bruk. Vi har derfor valgt å ikke søke om dispensasjon fra arealformålet.

Med vennlig hilsen/Best Regards


Inge A. Johannessen
Jurist, Byggesak

Direkte: +47 56390003 | Mobil: +47 97019880

Fax: +47 56191130

Epost: inge@arkoconsult.no

 **arkoconsult**
Arkconsult AS