

# SAKSPAPIR

| Saksnr | Utval                          | Type | Dato       |
|--------|--------------------------------|------|------------|
| 034/22 | Plan- og kommunalteknisk utval | PS   | 20.04.2022 |

| Saksbehandlar | ArkivsakID |
|---------------|------------|
| Sture Helle   | 21/1204    |

## Byggesak gbnr 1/3 - Loftås - Søknad om dispensasjon for riving av våningshus

### Vedlegg:

Vedk. søknad om rivning - våningshus - gnr 1 bnr 3 - kulturminnerapport - Loftås - Osterøy kommune

Gbnr 13, søknad om rivning av eldre våningshus Loftås, kulturminnerapport og vidare saksgang 1/3 Loftås - gjelder søknad om dispensasjon for riving av våningshus

Kulturminnerapport, Loftås, gnr1 bnr3

Vedlegg 1, Dispensasjonssøknad, Loftåsvegen 28, gnr1, bnr3

Vedlegg 2, Svar på dispensasjonssøknad, Loftåsvegen 28, gnr1, bnr3

Vedlegg 3, Tilstandsrapport, Loftåsvegen 28, gnr1, bnr3

Vedlegg 4, SEFRAK skjema, Loftåsvegen 28, gnr1, bnr3

Vedlegg 5, SEFRAK bilder, Loftåsvegen 28, gnr1, bnr3

Vedlegg 7, Utskiftingskart for Loftås

Vedlegg 8, Flyfoto over Loftås

Vedlegg 9, Fotodokumentasjon, Loftåsvegen 28

Oversender søknad til uttale - gbnr 1/3 Loftås

1/3 - Loftås - Søknad om dispensasjon - riving

B-1

D-1

Q-1

1-3 - Kommuneplan 1-1000

1-3 - Kommuneplan 1-5000

1-3 - Ortofoto 1-1000

1-3 - Ortofoto 1-5000

### RÅDMANNEN SITT FRAMLEGG TIL VEDTAK:

"Kommunen gjev dispensasjon frå plan- og bygningslova §§ 12-4 og 12-5 nr. 5 og 12-7 nr. 6 til rivning av eldre våningshus bygningsnummer 175865799 på gnr. 1 bnr. 3, jf. plan- og bygningslova § 19-2."

### Grunngjeving:

Omsyna bak regelen det er søkt om dispensasjon i frå og omsyna i føremålsreglane i lova vert ikkje vesentleg tilsidesett.

Etter ei samla vurdering er fordelene med å gje dispensasjon klart større enn ulempene.

Det er i tillegg føremålstenleg å gje dispensasjon til tiltaket.

Sjå i tillegg rådmannen si vurdering.

## **Plan- og kommunalteknisk utval - 034/22**

### **PL - behandling:**

#### **AVRØYSTING:**

Samrøystes vedteke

### **PL - vedtak:**

Kommunen gjev dispensasjon frå plan- og bygningslova §§ 12-4 og 12-5 nr. 5 og 12-7 nr. 6 til rivning av eldre våningshus bygningsnummer 175865799 på gnr. 1 bnr. 3, jf. plan- og bygningslova § 19-2.

### **Grunngjeving:**

Omsyna bak regelen det er søkt om dispensasjon i frå og omsyna i føremålsreglane i lova vert ikkje vesentleg tilsidesett.

Etter ei samla vurdering er fordelene med å gje dispensasjon klårt større enn ulempene.

Det er i tillegg føremålstenleg å gje dispensasjon til tiltaket.

Sjå i tillegg rådmannen si vurdering.

### **Saksopplysningar:**

#### **Politisk handsaming**

Saka skal avgjerast i plan- og kommunalteknisk utval.

Dersom plan- og kommunalteknisk utval gjev dispensasjon, skal vedtaket sendast til statlege og regionale styresmakter til klagevurdering.

#### **Saksopplysningar**

Eigedom: gbnr 1/3

Adresse: Loftåsvegen 28

Tiltakshavar: Oddvin Håland

Ansvarleg søkjar: Arcokonsult AS

#### **Saka gjeld**

Saka gjeld søknad om dispensasjon frå gjeldande reguleringsplan for rivning av eldre våningshus.

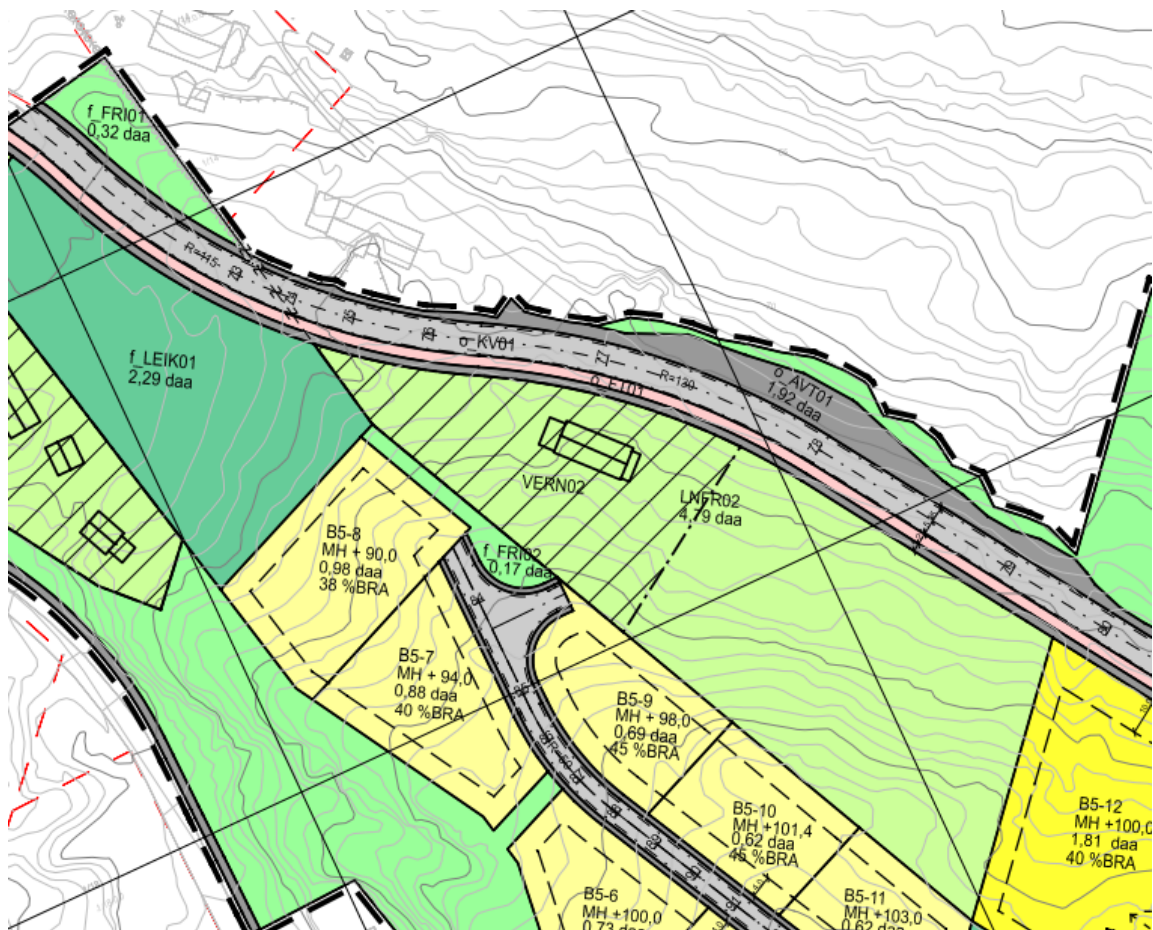
#### **Nabovarsel**

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

Det ligg ikkje føre merknader frå nabo.

#### **Planstatus**

LNFR02, Vern 02



Eigedommen ligg i regulert område innanfor det som i reguleringsplanen for Loftås B5-B9 regulert til LNFR og Vern 02, med slik føresegn: § 7.2.1 Vern01 i LNFR01 og Vern02 i LNFR02 er bevaringsområde for eksisterande bygg og anlegg. Innanfor området kan eksisterande bygningar setjast i stand under føresetnad at takform, fasadar, vindusinnending, dør- og vindusutforming og materialbruk vert halde ved lag eller mest mogleg tilbakeført til opphavleg stand.

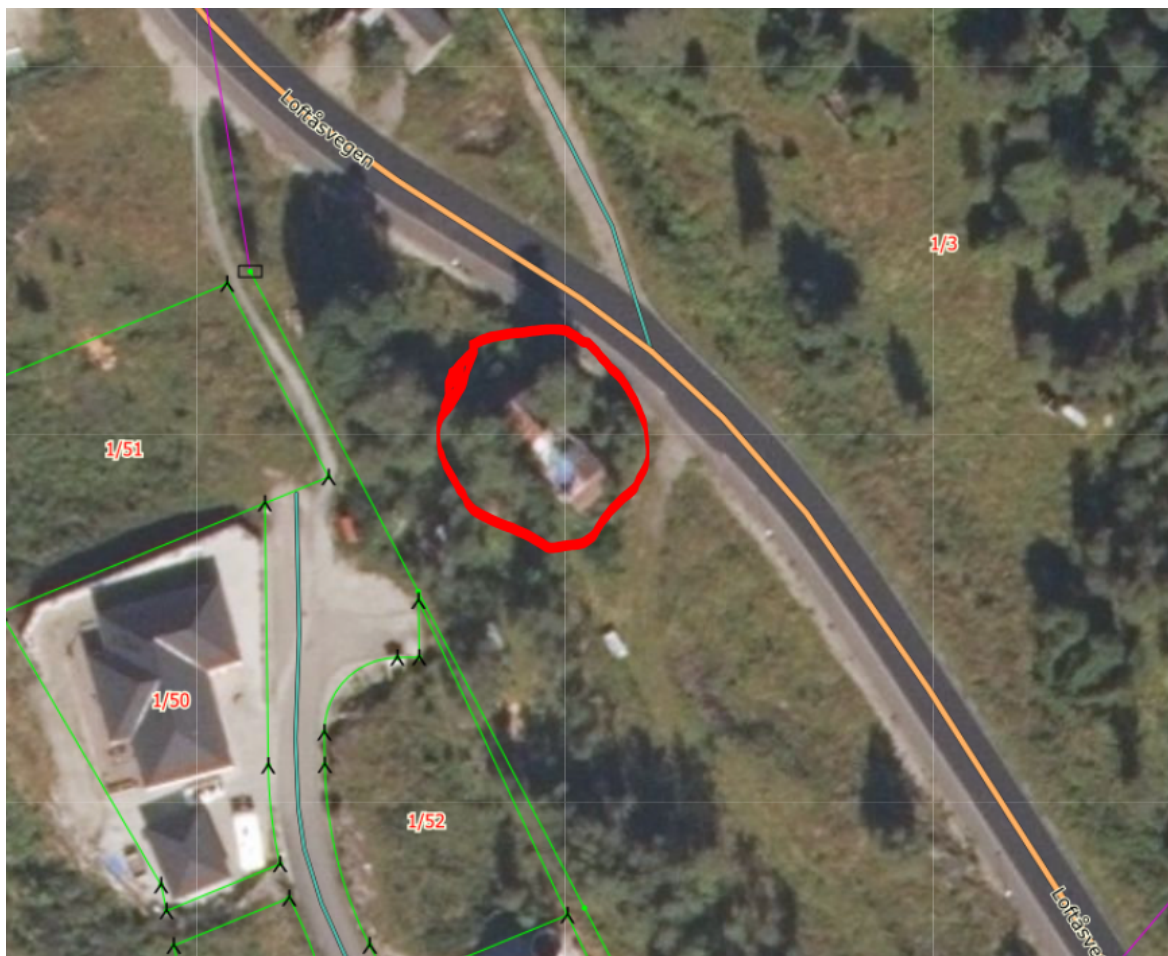
## Kart/Foto

Oversiktskart, raud ring rundt tiltaket.



Ortofoto:





## Dispensasjon

Kommunen har mottatte søknad om dispensasjon frå reguleringsplanen for rivning av bygget. Grunngeving for dispensasjonssøknaden er mellom anna:

*Gjeldende reguleringsplan for bygningen er Loftås, felt B5 – B9, planid. 2012003.*

*Våningshuset ligger i VERN 02 underarealformål LNFR02. Det fremgår av reguleringsbestemmelsen § 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, vindusinnndeling, 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 personskaade 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.*

Det er utarbeida tilstandsrapport på bygningen:

Her er utdrag av denne:

# TILSTANDSRAPPORT BOLIG

## Bygningsteknisk gjennomgang

**Loftåsvegen 28, 5281 VALESTRANDSFOSSEN**

Gnr 1: Bnr 3

4630 ØSTERØY KOMMUNE

Gammelt felleferdig våningshus.



**SERTIFISERT TAKSTMANN**

**Takstmann Frank Robert Strømme Hanstveitvegen 28, 5283 FOTLANDSVÅG**

Telefon: 908 42 130

E-post: franstro@online.no

Rolle: Uavhengig takstmann

**AUTORISERT FORETAK**

**Takstmann Frank Robert Strømme**

Hanstveitvegen 28, 5283 FOTLANDSVÅG

Telefon: 56 19 12 78

Organisasjonsnr: 982 237 041

Dato befaring: 17.11.2020

Utskriftsdato: 19.11.2020

Oppdragsnr: 323



## Egne forutsetninger

Oppdraget gjelder kun utarbeidelse av "tilstandsrapport" på et gammelt felleferdig våningshus uten arealberegning og verdisetting. Skal eiendommen verdsettes må dette utføres av takstmann med autorisasjon for taksering av landbrukseiendom.

## Takstmannens rolle

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se takseringsbransjens etiske retningslinjer på [www.norsktakst.no](http://www.norsktakst.no).

## Konklusjon tilstand

Bygget står til nedfalls og bør rives.  
Det fremstår derfor noe overflødig å utarbeide "tilstandsrapport" på dette bygget som det også fremgår av bildene.  
Det er ikke tilrådelig / forsvarlig å ta seg inn i bygget da halve taket har klappet sammen, det samme gjelder til dels også andre bærende konstruksjoner. Bygget er helt riktig sperret av med byggeplassgjerd for å hindre tilkomst for uvedkommende.  
For ordensskyld TG3 på hele bygget, bygningskonstruksjonene er derfor bare beskrevet i korte ordelag.

FOTLANDSVÅG, 19.11.2020

Takstmann Frank Robert Strømme Hanstveitvegen 28, 5283 FOTLANDSVÅG  
Byggmester/takstmann  
Telefon: 908 42 130

Kommunen syner elles til motteken dispensasjonssøknad.

## Uttale

Søknaden er sendt på høyring til Vestland fylkeskommune. Det er henta inn slik uttale:



OSTERØY KOMMUNE  
Postboks 1  
5293 LONEVÅG

Kulturminnefagleg fråsegn til søknad om dispensasjon frå reguleringsplan - gnr 1 bnr 3 - riving av sefrak-registrert våningshus eldre enn 1850 i omsynssone for bevaring

Vestland fylkeskommune, ved seksjon for kulturarv, har vurdert saka som regionalt kulturminnemynde. Søknaden gjeld riving av ei gamal leirstove på Loftås, som selast å vere det eldste bygget i området. Bygget ligg i regulert område innanfor det som i gjeldande reguleringsplan for Loftås er definert som LNF-område og omsynssone for bevaring - Vern02. Planføresen punkt 7.2.1 viser til at Vern02 «er bevaringsområde for eksisterande bygg og anlegg. Innanfor området kan eksisterande bygningar setjast i stand under føresetnad at takform, fasadar, vindusinnending, dør- og vindusutforming og materialbruk vert halde ved lag eller mest mogleg tilbakeført til opphavleg stand.»

#### Vurdering av tiltaket

SEFRAK-registrering blei utført i 1990, og ifølgje registreringsskjemaet skriv leirstova seg frå 1600-talet (ld 1253-0020-151). Det blir påpekt at i og med at det er rundtømmer i den eine delen, så kan dette tyde på at bygget er veldig gammalt. I 1990 hadde bygget stått ubebodd i 12 år, og ei gar hadde nyleg søkt om midlar til istandsetjing. I skjemaet skriv registrator følgjande: «Alt i huset er originalt og uforandret. Mye av inventaret står på museet på Gjerstad. Huset bør sikres raskt. Eieren har søkt om støtte for å sette det i stand. Gunhild Loftås (+) var den siste som bodde i huset. Huset har stått ubebodd i bare 12 år. Det er innlagt strøm.» Utifrå desse opplysningane har huset ikkje vore bebodd på 43 år.

Bilete av bygget i dag viser at tilstanden er kritisk, og i tilstandsrapporten er konklusjonen følgjande: «Bygget står til nedfalls og bør rives. Det fremstår derfor noe overflødig å utarbeide "tilstandsrapport" på dette bygget som det også fremgår av bildene. Det er ikke tilrådelig / forsvarlig å ta seg inn i bygget da halve taket har klappet sammen, det samme gjelder til dels også andre bærende konstruksjoner. Bygget er helt riktig sperret av med byggeplassgjerd for å hindre tilkomst for uvedkommende. For ordens skyld TG3 på hele bygget, bygningskonstruksjonene er derfor bare beskrevet i korte ordelag.»

Denne saken skil seg ut frå andre rivesøknader i og med den høge alderen til bygget, som tilseier at dei eldste delane kan vere eldre enn 1650. Om dette er tilfelle er det snakk om eit automatisk freda kulturminne. Leirstova ligg også i ein omsynssone for bevaring. Vi er kritiske til at Osterøy kommune i søknaden ikkje går nærmare inn på dei kulturhistoriske aspekta, og ikkje seier noko om den lokale verneverdien til det omsøkte bygget. Vi vil understreke at dette illustrerer at det er naudsynt at ein får ferdigstilt ein kulturminneplan som synleggjer og vernar om dei viktigaste kulturminna i kommunen. Eit av fleire fokusområde i ein slik plan bør vere å få ei oversikt over dei eldste, gjenverande bygga på Osterøy. Ein ser at slike bygg forsvinn eitt etter eitt i Vestland fylke. Desse kulturminna er ikkje-fornybare ressursar, og med dei forsvinn kunnskap om byggeskikk og levemåte samt det som kunne blitt ein viktig attraksjon på staden.

Dokumentasjonen i søknaden viser berre til bygget sett frå utsida, då det som nemnt inneber risiko å ta seg inn i bygget. Planskissa av leirstova i SEFRAK-skjemaet viser til eit bygg med



alderdommeleg preg og interessante trekk. Rominndelinga består av skutar i begge endar, stove med kjellarlem ned til potetkjellar, eit midtrom med kjøkken og gang, samt det som kan vere ei kove eller ein flor med eit kammers over. Stova og kjøkkenet er to laftekasser i rundtømmer som ligg inntil kvarandre, og koven eller floren er i stavkonstruksjon. Golvet i kjøkkenet og kovafløren er jordgolv med steinheller, og i gang og stue er det tregolv. Det blir i SEFRAK-skjemaet vist til at dåverande eigar hadde søkt om støtte for å sette det i stand, og såleis kan det vere mogleg at det finst arkivverdig materiale som mellom anna gir oss meir kunnskap om bygget, til dømes interiørfoto og kven som har budd der. Vi ber Osterøy kommune om å undersøke om det finst nærmare opplysningar, dokumentasjon eller sakshistorikk omkring bygget i kommunen sine arkiv, hos eigarar, hos lokale på Loftås, museet på Gjerstad, historielag eller andre. Vi vil på vår side undersøke om vi har opplysningar om leinstova i våre arkiv.

Om bygg som dette ikkje blir ivareteke for ettertida, er det svært viktig å hente ut det ein kan av informasjon frå bygget i seg sjølv, samt annan relevant kjeldeinformasjon. Vi er av den oppfatning at Osterøy kommune har eit særleg ansvar i denne saken, i og med at bygget har høg, lokal kulturminneverdi. Lemstova må dokumenterast godt utvendig, og i prosessen med nedtaking må ein gå så varsamt fram som mogleg slik at ein også får dokumentert bygget på innsida. Til dette må ein involvere folk som har kunnskap om denne typen bygg. Museet på Gjerstad har frå før av mykje av inventaret frå huset i sine samlingar, og bør bli involvert i dette arbeidet. Det kan vere at ein finn interessante element, som til dømes fast inventar eller lausøyre i huset, som framleis er intakt og bør ivaretakast. Kjeldematerialet ein sit igjen med må samanstillast i ein rapport, som gjer at kunnskapen omkring dette kulturminnet - både bygningstekniske og kulturhistoriske moment - blir sikra for ettertida.

### **Konklusjon**

Den omsøkte leinstova på gbnr. 1/3 er det eldste, gjenverande bygget på Loftås. Det kan skrivast frå før 1650, og er i så fall eit automatisk freda kulturminne. Lemstova ligg i omsynssone for bevaring i gjeldande reguleringsplan. Vestland fylkeskommune rår ifrå riving før bygget og kulturhistoria omkring dette er godt dokumentert. Seksjon for kulturarv ynskjer dialog med Osterøy kommune om prosessen vidare.

Med helsing

Karoline Hareide Breivik  
fagleiar

Berit Vik  
seniorrådgjevar

*Brevet er elektronisk godkjent og har difor inga handskriven underskrift*

Ut i frå fylkeskommunen sitt krav vart det utarbeida kulturminnerapport på bygget datert 30/09/2021, utsnitt av forside:



Kulturminnerapport  
Loftåsvegen 28, gnr.1, bnr.3  
Osterøy kommune.

*Kulturminnekompetans AS 30. september 2021*



Ut i frå denne vart det halde Teams-møte med Vestland fylkeskommune, søkjar og kommunen, der rapporten fekk skryt av kulturminneavdelinga hjå fylkeskommunen. Det vart i møte vist til at ved rivning må ein vere oppmerksame på objekt eller delar av konstruksjon som er av større kulturhistorisk interesse og kan takast vare på.

Kommunen syner elles til motteken uttale.

## **VURDERING**

### **Dispensasjon**

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 vert dispensert frå ikkje verte vesentleg sett tilside. For det andre må fordelane ved å gje dispensasjon vere klart større enn ulempene, etter ei samla vurdering.

Ved dispensasjon frå planar skal det leggjast særleg vekt på nasjonale og regionale rammer, og det

bør ikkje gjevast dispensasjon frå planar når ei direkte råka statleg eller regional styresmakt har gjeve negativ uttale til søknaden, jf. pbl. § 19-2 (4).

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

Kommunen kan setje vilkår for dispensasjonen, jf. pbl. § 19-2. Vilkåra må liggje innafor ramma av dei omsyn lova 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 dispensasjonen kan medføre, jf. Ot.prp. nr. 56 (1984-85) s 102.

Forvaltningspraksis i kommunen er ikkje etablert i slike saker.

Omsynet bak regelen det er søkt dispensasjon i frå er mellom anna å ivareta kulturminne.

Fordelar med å gje dispensasjon vil mellom anna vere å fjerne eit bygg som utgjer fare for leikande born, det halvt nedramla bygget er ikkje lengre noko vakkert element i landskapet der det står til nedfalls.

Ulemper med å gje dispensasjon vil mellom anna vere at dette kulturminnet går tapt for framtida.

Rådmannen vurderer at den dokumentasjonen som ligg til grunn på tilstand tilseier at dette bygget er tapt, det vart sett i gang planar for restaurering først på 2000 talet utan at dette vart noko av. Sidan har taket vore ope og forfallet kome svært langt.

I vurderinga av fordelar og ulemper har rådmannen særleg lagt vekt på at bygget er svært skada av rote og forfall og at tida er gått for restaurering.

Etter ei samla og konkret vurdering finn rådmannen at vilkåra for å gje dispensasjon frå gjeldande reguleringsplan Vern 02 er oppfylt.

Rådmannen vurderer vidare at det i denne saka vil vere føremålstenleg å gje dispensasjon til tiltaket. Ein av fordelane er tryggleik for born og unge i området.

### **Vurdering etter naturmangfaldlova**

Kommunen har vurdert prinsippa i §§ 8 – 12 i naturmangfaldlova. Kommunen 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 Hordaland. Kommunen kan ikkje sjå at tiltaket vil kome i konflikt med naturmangfaldlova.

### **Konklusjon**

Rådmannen rår til at det vert gjeve dispensasjon for rivning og omsøkte bygg.