

SAKSPAPIR

Saksnr	Utval	Type	Dato
007/22	Plan- og kommunalteknisk utval	PS	26.01.2022

Saksbehandlar	ArkivsakID
Marit Nedreli	21/3101

14/9 Hatland - Søknad om løyve til tiltak - riving av sefrak-registrert våningshus

Vedlegg:

14/9 - Hatland - Søknad om å rive eldre ubebodd enebolig
6_KART_Situasjonsplan_2021048_VedleggD3A-Regulering2015001.pdf
7_KART_Situasjonsplan_2021048_VedleggD2-KPA.pdf
8_KART_Situasjonsplan_D1_Situasjonsplan.pdf
9_KART_Situasjonsplan_2021048_VedleggD4A-Flyfoto.pdf
10_TEGN_TegningEksisterendeFasade_E3 Fasade sorost.pdf
11_TEGN_TegningEksisterendeFasade_E4 Vegg i sorvest.pdf
12_TEGN_TegningEksisterendeFasade_E1 Fasade nordost.pdf
13_TEGN_TegningEksisterendeFasade_E2 Fasade nordvest.pdf
15_KORR_Annet_Vedlegg Q2-Avfallsplan.pdf
16_KORR_Annet_VedleggQ1-Miljosaneringsbeskrivelse,forenkla.pdf
17_KORR_Folgebrev_2021048_VedleggF1-RedegjorelseSoknad.pdf
14-9 områdeplan 1-1000
14-9 områdeplan 1-5000
14-9 ortofoto 1-1000
14-9 ortofoto 1-5000
Vedk. søknad til uttale - SEFRAK-registrert - riving våningshus - gnr 14 bnr 9 - Hatland - Osterøy kommune

RÅDMANNEN SITT FRAMLEGG TIL VEDTAK:

"Kommunen gjev løyve til riving av sefrak-registrert våningshus på gnr. 14 bnr. 9, jf. plan- og bygningslova §§ 20-1, 20-2 og 20-3, på følgjande vilkår:

- Tiltaket gjeld hus med bygningsnummer 175895418, jf. plan- og bygningslova § 29-4, jf. forskrift om byggesak § 6-3."

Plan- og kommunalteknisk utval - 007/22

PL - behandling:

AVRØYSTING:

Samrøystes vedteke

PL - vedtak:

Kommunen gjev løyve til riving av sefrak-registrert våningshus på gnr. 14 bnr. 9, jf. plan- og bygningslova §§ 20-1, 20-2 og 20-3, på følgjande vilkår:

- Tiltaket gjeld hus med bygningsnummer 175895418, jf. plan- og bygningslova § 29-4, jf. forskrift om byggesak § 6-3.

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: gnr. 14 bnr. 9 Hatland.

Tiltakshavar: Jon Ketil Hatland.

Ansvarleg søkjar: Hansen & Eknes AS.

Saka gjeld

Saka gjeld søknad om riving av våningshuset på gnr. 14 bnr. 9.

Nabovarsel

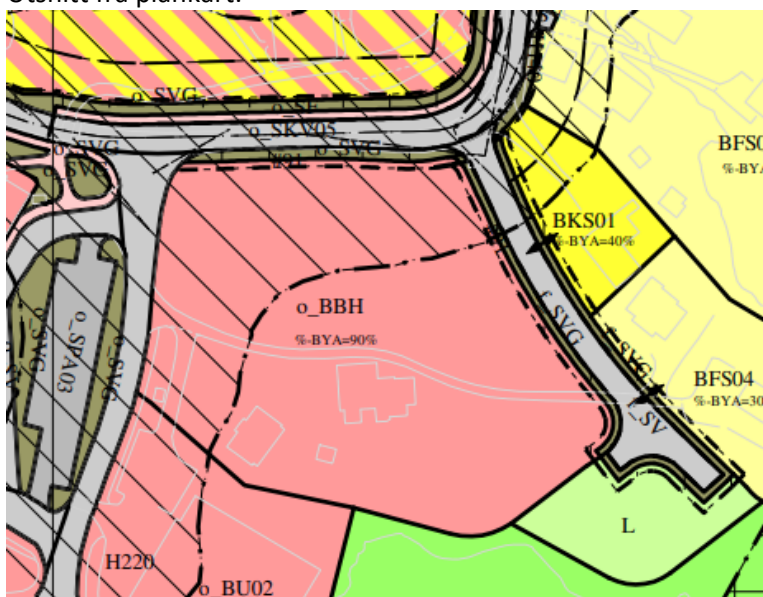
Tiltaket er nabovarsla i samsvar med pbl. § 21-3.

Det ligg ikkje føre merknader frå nabo.

Planstatus

Bygningen ligg i regulert område innanfor det som i områderegulering for Lonevåg planID 2015001 er definert som byggeområde for barnehage – o_BBH.

Utsnitt frå plankart:



Eigedomen er ein landbrukseigedom og har eitt våningshus. Våningshuset er registrert i Sefrak-

registeret. Byggetidskoden er 1800-1899. Det er vidare registrert kode for flytting 1900-1924, og i detaljane står det at bygningen vart flytta om lag i 1913-1914.

Sefrak-registeret

SEFRAK = "Sekretariatet For Registrering Av Faste Kulturminne i Noreg".

SEFRAK-registreringa vart gjennomført i åra 1975-1995. Bygningar bygdde før 1900 vart registrerte over heile landet, med unntak frå i Finnmark der bygg før 1945 vart registrerte.

Kulturminna vart kartfesta, oppmålt og fotografert.

I alt er det registrert omlag 515.000 einingar.

Meldeplikt ved endringar for bygningar eldre enn 1850

Bygningane 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 vert gjeve løyve til å endre, flytte eller rive bygningen.

For meldepliktige bygningar (bygningar som er eldre enn 1850), er det lovfesta i §25 i kulturminnelova at ei vurdering av verneverdien må gjerast før søknad om endring eller rivning kan verte godkjent.

Uttale

Sidan søknaden gjeld riving av ikkje freda byggverk som kan vere oppført før 1850, vart søknaden send til uttale til Vestland fylkeskommune, jf. kulturminnelova § 25, 2. ledd, jf. plan- og bygningslova § 21-5, jf. forskrift om byggesak § 6-2.

Vestland fylkeskommune har i brev av 10.12.2021 kome med fylgjande uttale til saka:

"Seksjon for kulturarv i Vestland fylkeskommune har vurdert saka som regionalt kulturminnemynde. Vi ser ikkje at tiltaket røyrrer ved eit kulturminne av regional interesse, og ser at bygget truleg er langt yngre enn 1850 og såleis heller ikkje er meldepliktig til oss. Bygget er ei nokså klassisk leinstove i sveitsarstil, og vi vil understreke at desse bygga forsvinn eitt etter eitt. Slik vi ser det er forfallet på langt nær kome så langt at den einaste løysinga er å rive bygget. Utifrå både eit berekrafts- og kulturmiljøperspektiv ser vi helst at ein , framfor å rive, utbetrar og ivaretek eksisterande bygg. Men det blir opp til Osterøy kommune å kome fram til ein endeleg konklusjon i saken, og kulturavdelinga bør koplast på for ei nærmare vurdering."

Kommunen syner elles til motteken uttale.

VURDERING

Saka gjeld søknad om riving av våningshuset på gnr. 14 bnr. 9.

Rådmannen legg til grunn at det vil vere i samsvar med gjeldande plan å rive våningshuset, sidan denne delen av eigedomen no er regulert til byggeområde for barnehage. At våningshuset på ein landbrukseigedom vert rive, kan seinare medføre utfordringar, dersom det til dømes er aktuelt med oppføring av nytt våningshus.

I matrikkelen er byggetidskoden 1800-1899, og i detaljane står det at bygningen vart flytta om lag i 1913-1914. Det er vidare opplyst at kjøkentilbygget vart oppført i 1956.

I søknaden er det opplyst at tiltakshavar meiner at bygget er oppført rundt 1912. Det sto tidlegare eit klyngetun lengre vest på garden, om lag ved inngangspartiet til Osterøy vidaregåande skule, og det er mogeleg at nokre materialar er gjenbrukt.

I uttalen frå Vestland fylkeskommune vert det lagt til grunn at bygningen truleg er langt yngre enn 1850, og dermed ikkje meldepliktig etter kulturminnelova. Vidare vert det synt til at det er opp til Osterøy kommune å ta ei endeleg avgjerd i saka.

Kommunen legg til grunn at utskiftingslovene i 1821 og 1857 starta prosessen med oppløysinga av dei store klyngetuna på Vestlandet. Når bruka vart skilt ut var det ikkje alltid den nye brukaren fekk sett opp nytt hus med det same. Bygningane vart delte etter same prinsipp som teigane, og t.d. låa kunne verta delt mellom mange brukarar. Dette kom av at bygningsdelane var ein ressurs, der mest mogeleg av materialane vart brukt på nytt ved flytting av bygningar. Nye bygningsdelar vart brukt for å lage husa større enn tidlegare, t.d. med ny stove, høgare 2. etasje, og så bortetter. Stabbur og fjøs var ofte dei husa den nye brukaren først fekk sett opp att for seg sjølv. Deretter kom stove, eldhus og løe, då desse husa var dei som lengst kunne brukast i lag med andre.

Kommunen konstaterer at dette stemmer med opplysningane i matrikkelen, der det står at utskiftinga skjedde i 1896-1899, medan det nye våningshuset vart oppført om lag i 1912-1914. Det har dermed gått om lag 15 år før brukaren har fått oppført nytt våningshus etter utskiftinga. Ut frå denne informasjonen legg rådmannen til grunn at delar av våningshuset, som vart oppført i om lag i 1912-1914 kan innehalde bygningsdelar som er flytta. Kor mykje av bygningen som er flytta og kva som er nytt går ikkje fram av registreringane.

Det er i uttalen frå Vestland fylkeskommune synt til at bygningen er ei klassisk lemstove i sveitsarstil. Kommunen manglar diverre kunnskap om kor mange lemstover på Osterøy som er i sveitsarstil, og kva forfatning desse eventuelt er i.

Kommunen starta opp arbeidet med ein kommunedelplan for kulturminne i 2015, jf. vedtak i formannskapet av 25.11.2015 saksnr. 096/15 planID 12532015007. Planen vart kunngjort med høyring og offentleg ettersyn av planprogrammet med frist for innspel til 11.03.2016. Planarbeidet stoppa diverre opp og har ikkje kome i gang att. Osterøy kommune har difor ikkje ein utarbeidd og vedteken kulturminneplan. Hordaland fylkeskommune har i ulike samanhengar peika på at det er eit høgt tap av kulturminne i Hordaland, og prøvde difor å få alle kommunane i Hordaland til å utarbeide og vedta kommuneplanar. Dialogen med Vestland fylkeskommune syner at dei har vidareført synet på lokale kulturminneplanar. Kommunane er den største forvaltaren av kulturhistoriske verdier, og kommunen har difor trong om å skaffe seg oversikt og setje kulturminne på dagsorden for å unngå meir tap av kulturminne. Lokale kulturminneplanar skal styrke lokale kulturminneverdier. Ein kulturminneplan er kommunen si oversikt over viktige kulturminne og kulturmiljø i kommunen og inneheld ein plan for forvaltning av desse. Kulturminneplanen gjev kommunen kunnskap om lokalhistoria og prioriterer kulturminna som ein vil ta vare på for framtida. Kulturminneplanen kan og vere viktig for areal- plan- og byggesakshandsaminga, kultur- og skuleetatane, næringslivet og reiselivet.

Rådmannen legg til grunn at sidan Osterøy kommune manglar ein kulturminneplan, er det ikkje teke stilling til kva kulturhistoriske verdier som eventuelt skal takast vare på. Dette må dermed vurderast særskilt i kvart enkelt tilfelle. I samband med utarbeiding av områdeplan Lonevåg er det i planskildringa under temaet kultur skrive om Osterøy bibliotek. Under område for offentleg tenesteyting barnehage, barneskule, ungdomsskule og vidaregåande skule står det at området har ingen kjende kulturminne. Vidare er det under sefrak-registrerte bygg skrive at det er få bygningar i området og at planen ikkje legg opp til endringar som påverkar desse. Det er vidare synt til at sefrak-registrerte bygg og andre bygg eller milj av spesiell verdi er sikra gjennom føresegn 7.15-7.19. Desse føresegnene gjeld omsynssone – bevaring kulturmiljø (H570). Våningshuset på gnr. 14 bnr. 9 ligg ikkje i omsynssone H570. Bygningen er ikkje nemnd i planskildringa, og det vert difor lagt til grunn at kulturminneverdien til våningshuset på gnr. 14 bnr. 9 ikkje har vorte vurdert ved utarbeiding og vedtak av områdeplan Lonevåg. Denne vurderinga må difor gjerast i samband med handsaming av søknad om riving av våningshuset.

I utgreiinga til søknaden er det mellom anna synt til at bygningen har stått tom i 11 år, er uisolert og

har ein del fuktskadar, det er setningsskadar i grunnmuren i nordvest og huset er i generelt dårleg forfatning. Uvedkomande tek seg av og til inn i huset, og over tid har det vorte ei belastning å heile tida uroa seg over at nokon kan koma til skade.

Det vert vidare lagt vekt på at Vestland fylkeskommune meiner at bygningen ikkje er så gamal at det er eit meldepliktig tiltak etter kulturminnelova.

Ut frå motteken utgreiing frå søkjar, Vestland fylkeskommune si tilbakemelding og gjeldande områdeplan, finn rådmannen etter ei samla vurdering at kommunen kan gje løyve til riving av våningshuset.

Vurdering etter naturmangfaldlova

Kommunen har vurdert prinsippa i §§ 8 – 12 i naturmangfaldlova. Kommunen har mellom anna sjekka det aktuelle arealet i www.naturbase.no og 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 søknad om løyve til riving av sefrak-registrert våningshus på gnr. 14 bnr. 9 vert godkjent.