



Rogaland fylkeskommune

Dato: 11.09.2023

Postboks 130 Sentrum

Dokumentnummer: 23/5147-7

4001 STAVANGER

Deres referanse:

Saksbehandler: Ingvill Granodd

## Oversender søknad til uttalelse - Dispensasjon fra krav til reguleringsplan for riving av brannobjekt og gjenoppbygging - gnr. 102, bnr. 67 - Bygnesvegen 55

Tiltak: Riving av brannobjekt og gjenoppbygging  
Byggested: Gbnr: 102/67 Bygnesvegen 55  
Tiltakshaver: Karl Willy Askildsen  
Ansvarlig søker: Kvala Arkitekter As

### Informasjon om tiltaket

Tiltaket gjelder riving av brannskadet løe og gjenoppbygging av nytt uthus-/verkstedbygg som kopi av den nedbrente låa. Omsøkte tiltak ligger i industriområde med krav om reguleringsplan i gjeldende kommuneplan. Eiendommen er fradelt som boligeiendom.

### Søknad om dispensasjon fra

- Industriformål med krav om reguleringsplan

### Tiltakshavers begrunnelse

*«Området er satt med formålet fremtidig næringsvirksomhet. Per i dag er det flere eksisterende næringsarealer i området, men aktuell eiendom har bruk som bolig og var tidligere tilknyttet landbruket. Eiendommen forblir som før brannen etter oppføring av omsøkt tiltak, og vi kan derfor ikke se at hensynet bak bestemmelsen om plankrav eller hensikten bak formålet blir vesentlig tilsidesatt.*

*Opprinnelig var gnr/brn 102/67 eier av et betydelig større areal enn dagens eiendom. Etter eldre bilder er arealet målt til omtrent 70 daa, og strakte seg til strandlinjen i sør og øst. Etter hvert som det ble utbygging i området ble arealer solgt og fradelt. Per dags dato er gnr/brn 102/67 eneste areal igjen av opprinnelig gård. Tiltakshaver er etterkommer av grunnleggerne og gården har vært i familien siden. Med bakgrunn i dette har tiltakshaver et sterkt ønske om å bevare gårdens historie, samt holde tilhørende bygninger intakte og i god stand. Mye av dette arbeidet ble utført fra løen og verkstedet der.*

*Tidligere løe og våningshus ble bygget for omtrent 100 år siden, og er ifølge SEFRAK-registeret tidfestet mellom 1825 og 1849. På naboeiendom gnr/brn 102/233, men tilhørende gårdens tun, ligger muren etter et eldhus som også er SEFRAK-registrert.*

*Kommuneantikvar skriver at løen i seg selv ikke var registrert med høy verneverdi utover SEFRAK-registeret, men sammen med våningshus, potetkjeller og eldhus ser søker det slik at selve tunet i seg selv utgjør en kulturhistorisk verdi for lokalsamfunnet.*

*Gnr/brn 102/67 er i dag boligeiendom, men med en sterk forankring i landbruket. Vi kan dermed ikke si at eiendommen er en standard boligeiendom. Låven har de senere år inneholdt verksted og lagringsplass for maskiner. Gnr/brn 102/67 er på over 2daa og krever sitt av utstyr og maskiner til vedlikehold. Det er ikke annen*

bygning på eiendommen som kan brukes til dette formålet. Da behov for verksted og lagring fremdeles er til stede, og låvens grunnmur er intakt, vil det være lite hensiktsmessig å måtte rive denne for deretter søke om å få sette opp ny verksted/redskapsbod.

Det drives ikke lenger landbruk på eiendommen da den nå er for liten til formålet. Vi er klar over at ikke alle gårdstun kan beholdes, men omtalte gårdstun har alle bygninger intakte og i god stand. Tunet er derfor, etter vårt syn, viktig for lokalhistoriens del.

Vi har vanskelig for å se at en gjenoppbygging av nedbrent løe vil tilsidesette hensikten bak arealformålet satt i kommuneplanen. Området er satt til fremtidig næringsvirksomhet, men det er likevel flere sammenlignbare gårdstun innen arealformålet.

Ulemper med tiltaket er vanskelig å finne da løe har vært på plassen i 100 år, og en gjenoppbygging ikke være malplassert i området, men videreføre eksisterende gårdstun og lokalhistorie. Med dette ser vi det slik at fordelene er større enn ulempene.»

## Kulturverdier

Løa er SEFRAK-registrert. Det er dessuten flere SEFRAK-registrerte bygninger på eiendommen og på naboeiendommene.

Kommuneantikvar har følgende uttalelse:

*«Den nedbrente løen er registrert med byggetidspunkt "andre kvartal av 1800-tallet". Saken må derfor sendes Rogaland fylkeskommune for uttale jf. kulturminnelovens § 25.*

*Løen var ikke registrert med høy verneverdi. Kommuneantikvaren syns det er flott at løen bygges opp igjen som en tilnærmet kopi. Ellers ingen kommentarer.»*

Søknaden om riving og gjenoppbygging ble sendt til Rogaland fylkeskommune, kulturvernavdelingen, for uttalelse i juli. Kommunen ønsket å få en uttalelse om det er viktig/nødvendig med gjenoppbygging av løa for å bevare tunet eller området. Fylkeskommunen har ikke svart.

Kommunen vurderer derfor verdien av gjenoppbygging for å være liten, av bevaringshensyn. Tunet og eiendommen er vesentlig endret de senere år, så bevaringsverdien er sterkt redusert.

## Vurdering om dispensasjon bør gis

Tiltaket er i strid med plan- og bygningsloven § 1-8, og er avhengig av dispensasjon for å kunne få tillatelse.

Det følger av pbl. § 19-2 at «kommunen kan gi varig eller midlertidig dispensasjon fra bestemmelser fastsatt i eller i medhold av denne lov.» Det følger videre av pbl. §19-2 at dispensasjon ikke kan gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensyn i lovens formålsbestemmelse blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.

Kommunens begrunnelse for å gi dispensasjon fra plankravet:

Hensynet bak bestemmelsen er ikke vesentlig tilsidesatt

Plankravet skal sikre bred, helhetlig og grundig vurdering av arealbruken i et bestemt område, hvor offentlige myndigheter, grunneiere og andre berørte får anledning til å fremme sine synspunkter i prosessen frem mot reguleringsvedtaket. Plankravet er også viktig for å avklare overordnede forhold som infrastruktur, grøntområder med mer, før utbygging tillates.

Det er et relativt lite tiltak i et stort avsatt industriområde i kommuneplanen. Tiltaket er nabovarslet og det er ikke kommet merknader. Dispensasjonen blir sendt på høring til berørte myndigheter. Kommunen vurderer derfor at behandlingsprosessen er tilstrekkelig demokratisk.

Ved gjennomføringen av en eventuell industriutbygging vil ikke denne løa ha vesentlig betydning for innløsningskostnadene for eiendommen, sett i den store sammenhengen.

På bakgrunn av områdets størrelse så bør ikke denne ene bygningen på eiendommen legge praktiske hindringer heller i vegen for en reguleringsplan. I en større sammenheng vil hele eiendommen måtte vurderes i en reguleringsprosess. Dersom en regulerer eiendommen til utbyggingsformål, så vil antall bygninger ikke ha særlig stor betydning.

Det er derimot erfaring for å si at gjentatte dispensasjoner gjennom mange år, ofte er et argument fra grunneier i en reguleringsprosess mot å regulere eiendommen til utbyggingsformål eller vegformål. Kommunen kan bli møtt med spørsmålet om hvorfor grunneier fikk tillatelse til å bruke tid og penger på bygninger som er i strid med formålet. Dispensasjoner kan derfor legge hindringer i veien for gjennomføringen av en planprosess, mer i form av signaler og «fremtidsløfter» enn i form av praktiske og økonomiske årsaker. Dispensasjon vil gi tiltakshaver en følelse av at det er greit å utvikle en boligeiendom her.

Dersom boligen hadde brent, ville de kanskje ikke fått tillatelse til å bygge den opp igjen. Det er derfor problematisk å signalisere til tiltakshaver at fortsatt utvikling av eiendommen i strid med formål er ukontroversielt. Kommunen vurderer imidlertid at tidshorizonten for en utvikling av området taler for å gi dispensasjon. Det kan ta mange år før området skal opparbeides som industriområde. Grunneier vil derfor ha glede og nytte av uthusbygningen lenge. Så lenge boligen står, vil industriformålet være på vent og boligformålet være det viktigste.

Erstatningshensynet veier også tungt, da en gjenoppbygging av løa ikke endrer noe på dagens situasjon. Hensynet bak bestemmelsene settes dermed ikke ytterligere til side.

#### Fordelene ved å gi dispensasjon er større enn ulempene

Fordelene ved å dispensere fra plankrav og formål er, for tiltakshaver, at han får beholde en bygning som han alltid har hatt på sin boligeiendom. Den gamle grunnmuren kan gjenbrukes. Bygningen får samme plassering og størrelse som før. Bevaring av grunnmuren har en viss kulturverdi.

Ulempen er at dispensasjonen kan legge føringer for et framtidig reguleringsarbeid. Kommunen mener imidlertid at den begrensede størrelsen på tiltaket i forhold til området som helhet betyr at dette ikke vil være til hinder for industriutbygging. Tidshorizonten for industriutbyggingen er usikker og bygningen vil antagelig være til nytte for tiltakshaver i mange år. På bakgrunn av dette anser kommunen fordelene å være større enn ulempene og dispensasjon kan derfor gis.

#### **Har du innspill?**

Før kommunen behandler saken videre, ber vi om deres uttalelse. Frist er satt til 09.10.2023.

Vedlagt følger kopi av søknad med vedlegg.

#### **Har du spørsmål?**

Ta kontakt om dere har spørsmål i saken.

Med hilsen

Ingvill Granodd  
ingeniør

*Dokumentet er godkjent elektronisk.*

#### **Kopi til:**

Karl Willy Askildsen	Bygnesvegen 55	4250	KOPERVIK
Kvala Arkitekter As	Vestheimvegen 49	4250	KOPERVIK

#### **Vedlegg:**

102-67oversikt  
102-67kommplan

**Vedlegg:**

Gnr. 102, bnr. 67 - Redegjørelse og plantegning

Tegning ny plan\_2023-06-27\_REV.B

Gnr. 102, bnr. 67 - Riving av brannobjekt og gjenoppbygging - Bygnesvegen 55

Situasjonsplan

Tegning - Eksisterende fasader

Tegning - Eksisterende planer

Tegning - Eksisterende takplan og snitt

Tegning - Ny Fasade

Tegning - Planer

Tegning - Takplan og snitt

Erklæring om ansvarsrett - KVALA ARKITEKTER AS