



SANDE KOMMUNE
Rønnebergplassen 17
6084 LARSNES

Saksbehandlar, innvalstelefon

Therese Småland, 71 25 84 94

Sande kommune - vedtak i klagesak - byggesak - gnr/bnr 73/16 - Sandshamna - riving av Gittahuset

Statsforvaltaren i Møre og Romsdal endrar Sande kommune sitt løyve til riving av Gittahuset i sak 25/23 til avslag. Vilkåra for å gje dispensasjon er ikkje oppfylt.

Klagaren har fått medhald.

Vi viser til kommunen si oversending av klagesak den 21. desember 2023. Vi ber om orsak for lang sakshandsamingstid i denne saka. Dette skuldast manglande bemanning over tid.

Saksgang

Ronja Eiendom AS søkte den 4. april 2022 om dispensasjon og løyve til å rive bygget kalla «Gittahuset» på gnr/bnr 73/16, med adresse Sandshamna 65.

Kommunen sendte saka på høyring til relevante instansar. Møre og Romsdal fylkeskommune kom med si fråsegn den 27. april 2022 der dei rådde sterkt ifrå riving av bygget. I etterkant av fråsegna har det vore gjennomført fleire møter mellom kommunen, fylkeskommunen og tiltakshavaren om saka. Den 19. mai 2022 vart det på oppmoding frå fylkeskommunen gjennomført ei synfaring. Vi viser til korrespondanse mellom partane i etterkant av synfaringa, og også kontakten som var mellom fylkeskommunen og tiltakshavar i forkant av søknadsprosessen.

Formannskapet i Sande kommune gav dispensasjon og løyve til riving den 7. mars 2023 i sak 25/23. Vedtaket vart gjort på vilkår om at bygninga skal rivast på ein slik måte at vesentlege konstruksjonar og bygningsdelar vert tekne vare på for gjenbruk i nytt bygg. Nytt bygg skal også planleggast i samråd med Møre og Romsdal fylkeskommune.

Fylkeskommunen klaga på rivningsløyve i brev den 23. mars 2023.

Kommunen ved formannskapet behandla klagen og heldt fast ved sitt vedtak om løyve i møte den 20. juni 2023, i sak 68/23. Dei sende saka over til Statsforvaltaren for endeleg avgjerd, sjå plan og bygningsloven (pbl) § 1-9.



Statsforvaltaren si rolle

Klagen er sendt inn innafør klagefristen, og Statsforvaltaren kan behandle saka. Statsforvaltaren kan prøve alle sider av saka. Vi kan òg ta opp tilhøve som ikkje er nemnt i klagen dersom vi finn grunn til det. Dersom vi gir klagar medhald kan vi endre vedtaket eller oppheve det, og sende det tilbake til kommunen for ny behandling, forvaltningslova § 34.

Saka gjeld

Søknaden

Saka gjeld søknad om dispensasjon for riving av Gittahuset i Sandshamn. Gittahuset er ein bygning frå rundt tredje kvartal på 1800-tallet, og er SEFRAK-registrert. Bygget er ein uvanleg kombinasjon av «sjøbud» og «gjestgiveri» og har opp gjennom åra vore brukt som bustad, naust, handel og verkstad. Bygget har i dag eit stort etterslep av vedlikehald.



Bilete av Gittahuset. På biletet til høgre ser ein det nye hotellet Rosenlund Hamn i bakgrunnen.

Saman med Gittahuset er også bygga kalla *Låna* og *Ditlefbutikken* verna, samt områda mellom bygningane. Dei utgjer ein heilskapleg bygningsmasse som til saman utgjer det verna kulturminnet.

Eigarane av eigedomen kalla Rosenlund Hamn, som Gittahuset er ein del av, har no starta opp hotelldrift i dei restaurerte sjøhusa på kaia. Gittahuset ligg i bakkant av dagens hotell- og konferansebygg, og heng nøye saman med denne bygningsmassen. Det er eit ynskje frå eigarane om også å nytte området Gittahuset står på i ei vidare utvikling av området.

Sidan restaureringskostanden med istandsetjing av bygget er vurdert som svært høg, ynskjer eigarane primært å få rive bygget. Dei kan likevel være open for å bygge opp eit nytt bygg tilsvarande storbåtnaustet som var opphavet til bygget.

Plangrunnlaget

Eigedomen gnr/bnr 73/16 høyrer inn under den gjeldande kommuneplanen for Sande kommune for 2014 – 2026. Området er regulert i reguleringsplanen for Sandshamn Sentrum, vedteken 14. februar 2006.





I kommuneplanen er området avsett med omsynssone «bevaring kulturmiljø» og markert som omsynssone H570. I føresegna punkt 3.1.5 til kommuneplanen står det at innanfor omsynssona skal kulturminne og kulturmiljø bevarast, og at det skal ikkje gjerast tiltak som er til skade/ulempe for kulturminna.

I reguleringsplanen er Gittahuset sikra med omsynssone «verneverdig.» Det er gitt følgande føresegn til planen i punkt 20:

«Eksisterande bygningar som inngår i verneområdet skal vernast og kan ikkje rivast. Bygningane kan istandsetjast og brukast på vilkår av at fasader, takform, materialbruk, vindusinnending, utforming av dører og vindu vert oppretthalde og attendeført. På området kan NPM-utvalet gi løyve til oppføring av nybygg/tilbygg på vilkår av at desse vert tilpassa eksisterande bygningar. Ved handsaming av byggemelding skal det ligge føre uttale frå fylkeskonservatoren. Området kan nyttast til næringstiltak som t.d. overnatting, servering o.l.»

Planane er juridisk bindande dokument som gjennom kart og tilhøyrande føresegner skildrar korleis et avgrensa område kan byggast ut. Det er naudsynt med dispensasjon frå både kommuneplanen og reguleringsplanen sine føresegner dersom Gittahuset skal rivast.

Gittahuset er del av Sandshamn kulturmiljø som eit kystkulturminne i «Regional delplan for kulturminne av regional og nasjonal verdi», vedtatt av fylkestinget den 15. juni 2015.

Klaga

Møre og Romsdal fylkeskommunen har i si klage peikt på det strenge vernet som Gittahuset har. Vernet kjem fram av både reguleringsplanen, kommuneplanen og gjennom statusen som regionalt verneverdig i «Regional delplan for kulturminne av regional og nasjonal verdi».

Fylkeskommunen viser til den vernefaglege vurderinga der det kjem fram at bygningskonstruksjonen er jamt over i god stand, bortsett frå nokre unntak. Bygget ser meir falleferdig ut enn det i praksis er. Dei viser til at vilkåra for å gje dispensasjon for riving av dette bygget ikkje er oppfylt, då det i vesentleg grad set til side omsyna bak verneplanar for området.

Om dispensasjonsregelen

Kommunen kan gi dispensasjon dersom begge vilkåra i plan og bygningsloven § 19-2 er oppfylt:

- «Dispensasjon kan ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, hensynene i lovens formålsbestemmelse eller nasjonale eller regionale interesser, blir vesentlig tilsidesatt.»
- «Fordelene ved å gi dispensasjon skal være klart større enn ulempene.»

Ved dispensasjon frå kommunale planar må ein sjå hen til at desse har blitt til gjennom ein omfattande avgjerdsprosess og er vedteken av kommunen sitt øvste folkevalde organ. I motsetnad til dei generelle reglane i plan- og bygningslova, som skal fange opp mange ulike tilfelle, gjeld kommunale planer konkrete forhold, der kommunen har tatt uttrykkeleg stilling til korleis eit område skal utnyttast. Det skal derfor ikkje vere kurant å dispensere frå desse.

Det vil normalt ikkje være høve til å gje dispensasjon når omsyna bak føresegnene det vert søkt dispensasjon frå, framleis gjer seg gjeldande med styrke.



Statsforvaltaren si vurdering

Grunngjeving av vedtak

Etter reglane i forvaltningslova § 25 er det stilt krav til grunngjevinga av enkeltvedtak. Som vist i punktet over er det to vilkår etter pbl. § 19-2 som begge må være oppfylt for at kommunen kan gje dispensasjon.

Kommunens dispensasjonsvurdering verkar for Statsforvaltaren som ei overordna samla vurdering av saka. Argumenta i vurderinga er ikkje knytt opp mot dei to rettsvilkåra i pbl. § 19-2. Dette er ein sakshandsamingsfeil. Saka er likevel godt nok opplyst gjennom saksdokumenta som er oversendt til at Statsforvaltaren kan gjere ei sjølvstendig vurdering av om vilkåra for dispensasjon er oppfylt.

Dispensasjonsvurdering

Statsforvaltaren vurderer først om det første vilkåret i § 19-2 er oppfylt.

Omsynet bak å fastsetje ei omsynssone om bevaring i planverket er for å verne objekt og områder som har lokal og regional kulturminneverdi. Det overordna målet for vernestatusen i denne saka er å sikre bygningsmassen som finns innanfor verneområdet, samt areala mellom dei, for framtida. Det er av den grunn fastsett eit generelt rivingsforbod.

Sandshamn kulturmiljø har status som regionalt verneverdig i «Regional delplan for kulturminne av regional og nasjonal verdi». Sandshamn kulturmiljø er med i planen som døme på eit godt bevart fiskevær. Kulturminne og kulturmiljø av regional verdi er i denne planen definert som kulturminne og kulturmiljø som er fagleg vurdert til å ha verdi ut over det lokale, og som avspeglar regionen si historie med viktige utviklingstrekk.

Fylkeskommunen har det delegerte forvaltningsmyndet innan kulturminnevern i fylket. Dei viser i si klage til at den regionale, kulturfaglege verdien av området er tufta på heilskapen i kulturmiljøet. Miljøet er forma av bruk og utvikling i det gamle fiskeværet gjennom lange tider, og er bygd opp av fleire enkeltobjekt, som saman formar ein større heilskap.

Klagaren løftar fram at Gittahuset har ein sentral plass i denne heilskapen. Bygningen er ein uløysleg del av forteljinga om heile fiskeværet Sandshamn. Dette handlar særskild om den uvanlege kombinasjonen av funksjonar bygningen historisk har hatt, og dei ikkje-fornybare og uerstattelege spora bruken har sett i den komplekse bygningskonstruksjonen. I tillegg til den unike historieforteljinga huset åleine representerer, er samanhengen med dei to andre bygningane og arealet innanfor omsynssona heilt avgjerande for den regionale verdien.



Kartutsnittet og skjermbiletet frå Google maps over viser verneområdet der dei tre bygga og dei kringliggande områda ligg. Rivning av Gittahuset inneber etter Statsforvaltaren si vurdering at ein fjernar ein betydeleg del av det verna bygningsmiljøet. Vi står ved kulturminnemyndigheita i at ei



riving av Gittahuset kan gje negative følgjer for heile området historiske verdi. Slik sett vil rivningstiltaket i stor grad setje til side omsyna bak planen.

I samband med saksbehandlinga har uavhengig takstmann hjå Per Mulvik AS utarbeidd ein tilstandsrapport den 4. mai 2020. Etter gjennomført synfaring var konklusjonen at det er lite hensiktsmessig å ta vare på dagens bygning. Takstmannen rekna det som mest hensiktsmessig å rive bygget, med gjenbruk av nokre material, som til dømes skifertak.

I tilstandsrapporten står det at det er avgrensa mogelegheiter for kontroll av byggegrunn og stabilitet i massane under bygget, men takstmannen viser til at det er svært stor sjans for at desse er utsett for fukt og at materiala er delvis nedbrotne. Når det gjeld fundamenta til bygget viser han til setningsskader og sprekker over tid som gjer at grunnen er svært ujamn. Eit stort etterslep av vedlikehald på bygget medfører også etter hans meining at det truleg er store skjulte råteskader i konstruksjonen.

Restaureringskyndig tømrrar Kåre Løvoll har også utarbeidd ein rapport etter synfaring av bygget. Hans konklusjon er at det er roteskader i bjelkelag og truleg i golv, samt i bjelkeputer og svilla som er avgjerande for fundamentet. Han konkluderer med at huset truleg må jekkast opp for å skifte bjelkeputer på heile langsida av bygget, samt ein del av svilla. Noko av kledninga må nok skiftast, men elles kan 80 % brukast opp att med skraping og måling. Taket er vurdert å vere i førebels god stand. Løvoll ser heller ikkje behov for å byte større deler av konstruksjonen til bygget.

Tømrrar Kåre Løvoll har utarbeidd eit kostnadsoverslag for utvendige restaureringstiltak. Kostnaden er rekna ut til knappe 2,9 millionar kroner. Takstmann hjå Per Mulvik AS si vurdering er at kostnaden må estimerast til ca. 3,5 millionar kroner. Samla sett med innvendige oppgraderingar reknar takstmannen med at restaureringsarbeidet vil koste dryge 10 millionar kroner.

Statsforvaltaren viser til at kostnadane med å setje i stand bygget gjennom restaurering, eller kostnadane med riving og nybygg, uansett vert høge. Det at kostnaden ved det eine alternativet vert høgare enn det andre, kan ikkje i seg sjølv vere avgjerande i dispensasjonsvurderinga. Eit nybygg med gjenbruk av vesentlege bygningsdelar som dekorelement, slik kommunen har sett som vilkår, kan ikkje erstatte originalbygget med si historie.

Dei bygningsfaglege rapportane viser at bygningskroppen lar seg bevare gjennom restaurering. Bygget har av den grunn ei framtid som del av kulturmiljøet. Formåla bak reguleringsplanen punkt 20 og kommuneplanens omsynssone for vern gjer seg framleis gjeldande med styrke. Gittahuset er nært bunde saman med dei andre bygga i verneområdet, og vår vurdering er difor at omsyna bak verneføresegnene vert vesentleg sett til side ved riving.

Eit av vilkåra for å gje dispensasjon er ikkje oppfylt og vi endrar av den grunn kommunen sitt vedtak til avslag. Gittahuset kan difor ikkje rivast. Klagen har ført fram.

Vi vil difor ikkje gjere ei inngåande vurdering av om fordelane med å gje dispensasjon er klart større enn ulempene.

Statsforvaltaren har forståing for behovet for at det blir gjort utbetringstiltak i verneområdet som ligg tett inntil det nyrestaurerte hotellet. Samtidig må ulempene ved å gje dispensasjon reknast som store sidan Gittahuset er del av eit regionalt kulturminne, der eit rivingstiltak vil innebere skade på heilskapen i bygningsmiljøet. Som vurderinga over viser lar bygningskroppen seg framleis ivareta



ved restaurering. Dei økonomiske omsyna for tiltakshavar, og ynskja om å få gjort noko med dagens tilstand på bygget fortast mogeleg, vil då ikkje være klart større enn desse ulempene.

Statsforvaltaren sitt vedtak

Statsforvaltaren endrar Sande kommune sitt vedtak om å gi løyve til riving av Gittahuset, den 7. mars 2023 i sak 25/23 til avslag. Vilkåra for å gje dispensasjon frå riving er ikkje oppfylt.

Dette vedtaket er endeleg og kan ikkje klagast på, sjå forvaltningsloven § 28.

Partane har fått kopi av dette brevet, og er dermed orientert om vedtaket.

Med helsing

Rigmor Brøste (e.f.)
ass. statsforvaltar

Andreas Welle Rusten
seniorrådgivar

Dokumentet er elektronisk godkjent

Kopi til:

RONJA EIENDOM AS

**Postboks 4403 Ålesund
Sentrum**

6044 ÅLESUND

**NORDBOHUS VOLDA AS
MØRE OG ROMSDAL
FYLKESKOMMUNE**

**Snippa 4
Postboks 2500**

**6100 VOLDA
6404 MOLDE**

**Anja Djupvik Halsebakk
Kevin Djupvik Halsebakk**

**Leina 30 A
Leina 30 A**

**6089 Sandshamn
6089 Sandshamn**