



Arkivsaknr: 2025/6516-10
Sakshandsamar: Inge Andre Johannessen
Avdeling:

SAKSFRAMLEGG

Klage i byggesak - gbnr. 310/179 - Hjertåsvegen 61 - Endring av bygg - fasade

Utvalssak	Utval	Møtedato
	Utval for areal, plan og miljø	

KOMMUNEDIREKTØREN SITT FRAMLEGG TIL VEDTAK

Klagen i frå tiltakshavar, på vilkår satt i løyve datert 28.11.2025, vert ikkje teke til følgje.

Vedtaket som vert ståande lyd slik:

«Alver kommune gjev løyve til utbetring av tak på eigedom gbnr 310/179. Løyve vert gjeve med heimel i plan- og bygningslova § 20-1, jf. pbl § 20-3. Løyvet vert gjeve på følgjande vilkår:

1. Arbeidet skal utførast som gjort greie for i arkitektfagleg uttale frå Kulturverntenesta i Nordhordland innhenta etter søknad datert 17.06.2025.

Tiltaket skal avsluttast med ferdigattest jf. pbl. § 21-10 og SAK § 8-1.»

Grunngjevinga går fram av saksutgreiinga. Heimel for vedtaket er forvaltningslova § 33.

SAKSUTGREIING

Administrativt saknr.	611/2025
Påklaga vedtak	Løyve til utbetring av tak på eksisterande løyve
Tiltak:	Inngrep i berande konstruksjon
Søknadstype:	Søknad om tiltak
Eigedom:	Gbnr. 310/179>
Adresse:	Hjertåsvegen 61, 5918 FREKHAUG
Tiltakshavar:	Torfinn Losnedahl
Klagar:	Tiltakshavar

Vurderingstema for APM

APM må vurderer om ein vil gjere om på vedtaket om reparasjon av takkonstruksjon på eksisterande løe, slik at vilkåret om tradisjonell tegl- og skifertekking som løysing fell bort.

Klagar ber om at vedtaket endrast slik at transparent tekking (polykarbonat) godkjennast for heile takflata på både løe og flor, men gjerne med ei rad med skifer øvst mot mønet.

Det er administrasjonen si vurdering at polykarbonat (type takplater i plast) ikkje vil vere i samsvar med tradisjonell byggeskikk og passe saman med resten av bygget. Ein syner her til uttale frå kulturmynde vedlagt saka.

Dersom APM ynskjer å gjere om på løyvet, bør ein ikkje setje andre vilkår om utforming av tiltaket enn det klagar har fremja som løysingsforslag i klageomgangen. Noko anna er det ikkje søkt om eller klaga på.

Klage, klagerett, klagefrist og tidlegare handsaming i APM

Kommunen sendte ut vedtak i saka 28.11.2025. Klagen er mottatt 09.12.2025 innan klagefristen. Klagar har klagerett i saka.

Saka har ikkje vore handsama av APM tidlegare.

Planstatus

Eigedommen ligg i regulert område innanfor det som i reguleringsplanen for Holme, planid. 4631_125620050003 er sett av til bustadføremål.

Kart og foto

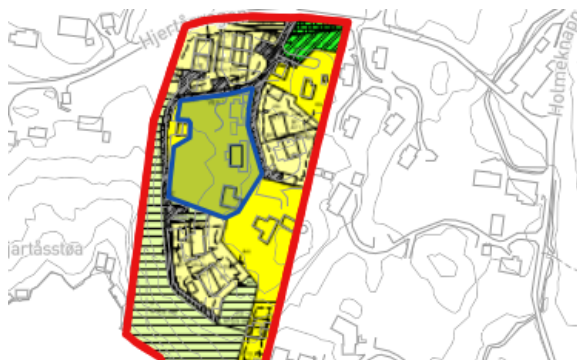


fig. 1: reguleringsplan for Holme, 4631_125620050003

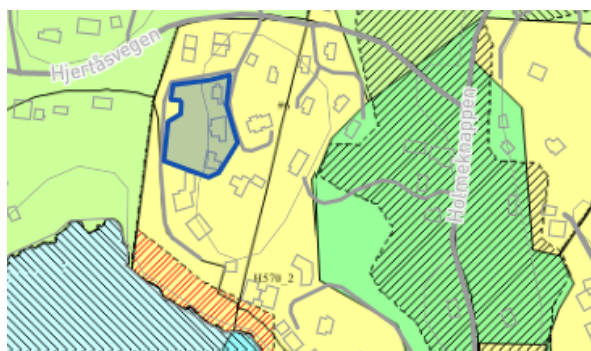


fig. 2: kommunedelplan Meland 4631_125620190001

Uttale frå andre mynde

Det ligg føre uttale frå fylkeskommune og kommunal kulturmynde. Dei er negativ til bruk av polykarbonat og rår til å bruke skifer og tegl som før. Uttalen er vedlagt saka.

Dispensasjon

Tiltaket krev ikkje dispensasjon.

Klagegrunnar

Klagen gjeld i all hovudsak at ein er ueinig i at det omsøkte tiltaket bryt med lokal byggeskikk og at ei løysing med gjennomsliktig polykarbonat tvert i mot vil framheve dei eksisterande kvalitetane i bygget fordi tørrmurane vert meir synlege. Det vert og vist til at polykarbonat

krev lågare dimensjonering av takkonstruksjon då tegl og skifer veg betydeleg meir. Dette vil og tyngje meir på murene og gje auka fare for utrasing. Det vil og vere meir kostbart enn polykarbonat.

Det vert elles vist til klagen i sin heilskap som følgjer vedlagt.

KOMMUNEN SI VURDERING I KLAGEOMGANGEN

Administrasjonen viser til vurderinga som vart gjort ved handsaminga av søknaden og legg denne til grunn. Det vart gjort følgjande vurdering:

«Tiltak

Saka gjeld søknad om løyve til å sette opp nye takstolar og legge nytt tak på bygning omtalt som låve. Hovudtaktekkinga vert tegl og skifer, men at ein vurderer løysingar med større eller mindre felt som er transparente og gjev lysinnslepp. Tiltaket gjeld annan landbruksbygning med bygningsnummer 176016345.

Det vert elles vist til søknad motteken 17.06.2025 og seinare uttale frå avdeling for kultur og folkehelse i Vestland Fylkeskommune, Museumssenteret i Hordaland og kommentar frå tiltakshavar. Saka var ikkje klar til handsaming før 03.10.2025.

Kulturminne

Tiltak i kulturmiljø nærara enn 100 meter frå verna kulturminne eller verneverdig nyare tids kulturminne/kulturmiljø skal leggjast fram for kommunal avdeling med ansvar for kulturminnevern til uttale.

Løa er ikkje registrert som kulturminne, men har kvalitetar i seg som tilsier at dette er eit kulturminne av lokal verdi og også av regional interesse. Denne typen murte steinløer er ikkje uvanleg i Alver, men slike driftsbygg er sårbare kulturminnekategoriar i og med at dei fleste har gått ut av bruk.

Dispensasjon

Alver kommune vurderer at gjenoppbygging/vesentleg reparasjon av låve ikkje treng dispensasjon frå arealføremål, så lenge storleik og bruk er uendra.

Uttale frå anna styresmakt

Saka blei oversendt Vestland Fylkeskommune til uttale 27.06.2025.

Fylkeskommunen svarar 23.07.2025 at «utifrå opplysningane i SEFRAC og Norske gardsbruk skal løa vere oppført rundt 1914 og er såleis ikkje meldepliktig til oss». Deira uttale blei sendt kultureininga i Alver kommune.

Fylkeskommunen finn at «den steinmurte løa har kvalitetar i seg som tilseier at dette er eit kulturminne av lokal verdi og også av regional interesse. Murerarbeidet er solid og fint utført, men av foto kan det sjå ut til at delar av muren også har behov for vøling. Denne typen murte steinløer er ikkje uvanlege i Alver kommune, men slike driftsbygg er som kjent sårbare kulturminnekategoriar i og med at langt dei

fleste har gått ut av bruk. Det er såleis positivt at eigar ynskjer å istandsetje løa for vidare bruk».

«Vi vil rå til at Kulturverntenesta i Nordhordland, ved bygningsvernrådgievar blir kopla på når det gjeld tilnærminga i det vidare arbeidet. Han vil kunne kome med forslag til gode løysingar som både tek omsyn til behovet for lysinnslepp og kulturminneverdier i bygget. Kan hende inneber dette bruk av polykarbonat og ein kombinasjon av tegl og skiferheller, men dette vil vi ikkje ta stilling til».

Fylkeskommunen minner om at det finst økonomiske tilskotsordningar som eigar av kulturminne kan søkja på.

Uttale frå kulturverntenesta i Nordhordland datert 26.09.2025:

«Kulturverntenesta i Nordhordland var for ei tid tilbake på synfaring til gnr. 310, bnr. 179 i Holme, Alver kommune. Bakgrunn for synfaringa den gong var ei generell vurdering av kulturminneverdi, tilstand og eventuelle tiltak i samband med planar for istandsetting og sikring.

I vår vart vi kontakta for å drøfte planar om å byte ut teglpannetak og skifertak med eit transparent tak.

Løa, som er i tørrmur, måler 13 x 6 m og er i to høgder. Floren, som er bygd på i vinkel mot aust, er i pussa tørrmur og er 6,5 x 5,3 m. Løa er tekt med teglpanner og floren er tekt med dråpeskifer.

I følgje SEFRAC og oppslagsverket det referer til, «Norske gardsbruk», skal løa vere frå 1914. Dette er noko usikkert då løa og våningshuset står på same plass i utskiftingskartet (vedlagt) for Holme frå 1899 og kan vere eldre enn det som er oppgitt «Norske gardsbruk». Den tørrmurte løa på gnr 310, bnr 179 representerer den rike tørrmuringstradisjonen i Nordhordland. I kyststroka vart det utetter 1600- og 1700 talet sterkt avskoga grunna mellom anna tømmerisal, beitepress og vedhogst. Stein representerte ein uavgrensa ressurs og vart etter kvart mykje nytta til ulike konstruksjonar.

Holme og Hjertås er eit av kjerneområda med mange gode døme på tørrmurte konstruksjonar, slik som løa på gnr 310, bnr 179. Frå nasjonalt hald vart det utetter 1800-talet og oppmoda til auka bruk av steinkonstruksjonar i landbruket. Det Nyttige selskap premierte godt murarbeid, noko som inspirerte fleire til å bruke tørrmur både til bygningar og andre konstruksjonar.

Trass i at Nordhordland er kjerneområde for tørrmurte konstruksjonar i Vestland, forsvinn denne type bygg gradvis grunna riving, manglande vedlikehald og anna. Løa har både lokal og regional kulturminneverdi og bør takast vare på.

Taktekkinga på løa på er i dag teglpanner, og har mest truleg hatt det då den vart sett opp. Den vanlege tekkinga for slike tørrmurte bygningar var anten never og torv, teglpanner eller villheller. Frå midten av 1800-talet var det teglstein og teglpanneproduksjon på Hjelmås. Dei enkeltkrumma teglpannene vart mykje nytta

både til våningshus og driftsbygningar i heile Nordhordland frå midten av 1800-talet og høyrer til denne type bygg. Takkonstruksjonen og taktekinga er no i so dårleg stand må bytast ut Det inneber nye takstolar/sperr/ lekter og ny takteking.

Eigaren ønskjer å legge transparent tak på både løe og flor. Dette vil kunne gje godt arbeidslys i løa og slik sett vere ei praktisk løysing, men vil vere eit brot med lokal byggeskikk. Eit slikt tak vil skilje seg ut frå både eldre og nyare byggeskikk i området med si reflekterande overflate.

Om ein skal ta omsyn til løa som kulturminne vil det historisk rette vere å legge oppatt tilsvarande eksisterande takteking - teglpanner på løa og skifer på floren. Samstundes er det ønskjeleg at bygningar skal ha bruksverdi slik at dei blir vedlikehaldne og tatt vare på. Difor vil vi tilrå at hovudtaktekinga blir tegl og skifer som i dag, men at ein vurderer løysingar med større eller mindre felt som er transparente og gjev lysinnslepp. På den måten vert det opphavlege uttrykket ivareteke samstundes som ein legg til rette for vidare bruk.

Kulturverntenesta kan yte hjelp til søknad om midlar til meirkostnadar i samband med istandsetting og tilbakeføring.»

Tiltakshavar har gjeve Kommentar til Kulturminnefagleg uttale, motteken 28.09.2025:

«Kommentarer til Kulturminnefagleg uttale - løe på gnr. 310, bnr. 179, Holme: Vi er helt uenig i vurderingen om at et transparent tak vil være et sterkt brudd med lokal byggeskikk. Nærområdet vårt består i dag av en miks av bygninger fra en rekke ulike tidsperioder og et «sammensurium» av byggestiler:

- funkishus på naboeiendommer
- vårt eget vestlandshus fra 1900-talet med hypermoderne påbygg i glass, stein og betong
- ombygde hytter og boliger fra 1960-tallet med hus fra hver epoke frem til dags dato som «overhode ikke passer sammen».
- to-mannsboliger på 1 og 2 plan
- steinløe med bølgeblikktak.
- steinløe bygget om til bolighus

I denne konteksten mener vi at et tak på løen som slipper lys gjennom ikke vil skape et negativt visuelt brudd, men tvert imot framheve løen og murverket og slik gi et arkitektonisk spennende uttrykk. Vi kan heller ikke se at dette er spesielt kontroversielt når løe med bølgeblikktak er synlig fra vår eiendom. Hele taket må bygges opp på nytt uansett, og det er teknisk og økonomisk enklere å velge én løsning for hele taket.

Vi ser på prosjektet vårt som en mulig pilot, en modell for hvordan gamle steinløer kan reddes fra forfall, og løfte fram den spesielle tørrmurarkitekturen og gi den en ny aktualitet.

Mange slike bygg i Nordhordland står i dag til nedfalls fordi kostnaden med tradisjonell restaurering er for høy. Ved å kombinere vern med nytenking kan flere av disse unike tørrmurbygningene få skinne og bli gitt nytt liv.

Vi ønsker først å understreke at vi har stor respekt for kulturverdien som generelt ligger i steinløer og tørrmurte konstruksjoner i Nordhordland. Vi har derfor valgt å bevare løe og flor, i stedet for å rive, selv om bygget var i svært dårlig stand og taket delvis hadde rast sammen. Vi har sett oss nødt for å iverksette midlertidig sikring av murverket, noe som videre vil innebære store uforutsette investeringer fra vår side.

Som privatpersoner har vi ikke økonomisk mulighet til å legge opp igjen tung tegl og skifer. En slik løsning ville kreve både innkjøp av mer og nye materialer, dimensjonering av kraftigere takkonstruksjoner i tillegg til allerede planlagte tiltak for sikring av murene. Dette gjør at prosjektet i praksis blir urealistisk.

Vi er svært bekymret for at dersom det blir stilt krav til oss om tung tradisjonell tekking, så vil resultatet bli det samme som for mange andre steinløer i regionen: bygget blir stående uten tak og går til nedfalls. Det skal ikke mer enn et par vintre med snø og is i murene før de ekspanderer og vil bevege mer på seg. Løen står tett innpå huset vårt, det er små barn i tunet, og i praksis vil vi bli nødt til å se på muligheten med å rive deler av den veggen som heller kraftig da den er farlig.

Vår hovedmotivasjon er å sikre at løen får videre bruksverdi. Uten en praktisk og funksjonell takløsning vil bygget ikke bli brukt, og dermed heller ikke vedlikeholdt. Vi mener derfor at kulturminnevernet må kombineres med løsninger som gjør bygget relevant i dagens bruk.

Et transparent polykarbonattak vil:

- gi godt arbeidsllys og bedre funksjonen som lager og arbeidsrom
- redusere faren for vepsebol, som har vært et stort problem under tidligere tekking. Vi har familiemedlemmer som er hyperallergisk mot veps
- framheve de flotte tørrmurene fra innsiden, slik at kulturminnet i seg selv kommer bedre til syne
- ha klart lavere kostnader og enklere og mer kostnadseffektiv konstruksjon enn tung tegl, takstein eller skifer

I denne konteksten mener vi at et tak på løen som slipper lys gjennom ikke vil skape et negativt visuelt brudd, men tvert imot framheve løen og murverket og slik gi et arkitektonisk spennende uttrykk. Vi kan heller ikke se at dette er spesielt kontroversielt når løe med bølgeblikktak er synlig fra vår eiendom. Hele taket må bygges opp på nytt uansett, og det er teknisk og økonomisk enklere å velge én løsning for hele taket.

Vi ser på prosjektet vårt som en mulig pilot, en modell for hvordan gamle steinløer kan reddes fra forfall, og løfte fram den spesielle tørrmurarkitekturen og gi den en ny aktualitet.

Mange slike bygg i Nordhordland står i dag til nedfalls fordi kostnaden med tradisjonell restaurering er for høy. Ved å kombinere vern med nytenking kan flere av disse unike tørrmurbygningene få skinne og bli gitt nytt liv.

Vi ber derfor at kommunen og kulturavdelingen vurderer å gi tillatelse til å legge transparent tak på hele løen og floren. Dette er etter vårt syn den eneste realistiske løsningen som både ivaretar de flotte tørrmurene som det egentlige kulturminnet, sikrer videre bruk, og samtidig tilfører et arkitektonisk uttrykk i tråd med dagens omgivelser.

Vi håper at kommunen vil se at alternativet til denne løsningen i praksis er at bygget går tapt. Vår intensjon er å ta vare på løe og flor på best mulig måte for kommende generasjoner, men det innebærer fleksibilitet og tilrettelegging for løsninger som er både økonomisk og praktisk gjennomførbare.

Oppsummert er dette en klassisk konflikt mellom vern og bruk. Kulturvernet peker på hensynet til bygget som kulturminne og til lokal byggeskikk, mens vi som eiere i tillegg må forholde oss til kostnader, praktiske løsninger og faktisk bruksverdi.

Vi har som sagt innledningsvis, etter at søknad er sendt inn, blitt forespeilet et betydelig økt kostnadsnivå da man oppdaget at bygget må bindes sammen for å rassikre murene. Vi ønsker virkelig å gjenreise konstruksjonen – et viktig løft for kulturminnevern i området, men kulturminne uten bruksverdi er kulturminne uten framtid. Økonomi er realisme for oss. Vi har revet det farlige og falleferdige taket med egeninnsats for å holde kostnader nede, og vi skal gjøre alt vi har anledning til med samme begrunnelse.

Alternativet for oss blir dessverre at løen forfaller og raser sammen.»

Vurdering av tiltak - tilråing

Den steinmurte løa er eit kulturminne av lokal verdi og regional interesse. Det er såleis positivt at eigar no ynskjer å istandsetje løa for vidare bruk. Løa er truleg frå 1890 talet og er difor eldre enn det som er oppgitt i oppslagsverket «Norske gardsbruk».

Taktekkinga på løa er i dag teglpanner og har truleg hatt det frå den vart sett opp. Det var også ein av dei vanlege tekkinga på slike tørrmurte bygningar. Takkonstruksjon og taktekking er no i så dårleg stand at de må bytast ut.

Eigar ønskjer å legge transparent tak på heila løa og floren, både for å sikre løa for vidare bruk og som eit viktig kulturvern. Eit slikt tak vil vera eit brot med lokal byggeskikk og taket vil skilje seg ut frå byggeskikk i området med si reflekterande overflate. Det historisk rette vil vere å legge teglpanner på løa og skifer på floren, tilsvarande eksisterande tak.

Alver kommune vil med grunnlag i uttale frå bygningsvernrådsgjevar hos Kulturverntenesta i Nordhordland tilrå at hovudtaktekkinga vert tegl og skifer som i dag, men at ein vurderar større eller mindre felt som er transparente og gjev

lysinnsløpp. På den måten vert det opphævelege uttrykket ivareteke samstundes som ein legg til rette for vidare bruk av løa.

Kommunen har forståing for at utbetningsarbeidet vil innebære eit stort økonomisk løft. Som eigar av eit kulturminne fins det tilskotsordningar ein kan søke på. Kulturverntenesta kan yte hjelp til søknad om midler til meirkostnader ved istandsetting og tilbakeføring.»

Vurderingar av moment i klagen

Klagar har i samband med søknaden komen med merknader til uttale frå kulturmynde, som synt til i byggesaksløyyet. Det er ikkje komen inn vesentleg nye moment i klageomgangen.

Administrasjonen har forståing for klagars argument knytt til kostnader, men det kan ikkje få avgjerande betydning for saka. Kommunens mandat er å vurdere tiltaket som kulturminne og tilhøvet til lokal tradisjonell byggeskikk. Dersom tørrmurane er i ferd med å rase ut, må ein vurdere særlege sikringstiltak for desse framfor at det skal gå på bekostning av andre vesentlege kvalitetar i bygget. I denne samanheng må det nemnast at det er mogleg å søkje det offentlege om tilskot til gjennomføring av istandsetting og tilbakeføring av verneverdige bygg. Kulturverntenesta i Nordhordland har i si uttale gjeve tilbod om hjelp til å søkje om slike midlar. Poenget med dette er nettopp å forhindre at økonomiske omsyn går framfor bevaringsomsyn.

Konklusjon

Det er kommunedirektøren si vurdering at det ikkje har komen fram nye opplysningar i klagesaka som tilseier at klagane skal takast til følgje og vedtaket gjerast om.

På denne bakgrunn rår kommunedirektøren til at klagen ikkje vert tatt til følgje.

GENERELL INFORMASJON

Vidare sakshandsaming

Om klagen ikkje vert teke til følgje vert saka sendt Statsforvaltaren i Vestland for endeleg avgjerd.

Om klagen vert teke til følgje, vert vedtaket eit nytt enkeltvedtak som partane kan klaga på. Vedtaket skal sendast til Statsforvaltaren i Vestland til klagevurdering.

Nytta lovverk

- Den som er part eller som har rettsleg klageinteresse har rett til å klage over vedtaket, jf. forvaltningslova § 28.
- Klagefristen er tre veker frå den dag underretninga om vedtaket kom frem til parten. Det er tilstrekkeleg at klagen er postlagt innan fristens utløp. Dersom klagen kjem inn etter fristens utløp, vil den bli avvist. Klagen kan likevel handsamast når det ligg føre særlege grunnar eller klagar ikkje kan lastast for forseinkinga, jf. forvaltningslova §§ 29, 30 og 31.
- Dersom ein part meiner at vedtaket ikkje er grunngjeve, kan det settast fram krav om dette innan klagefristen sitt utløp, jf. forvaltningslova §§ 24 og 25.

- Klagen må nemne det vedtaket det klagast over, kva ein ønsker endra og vere underteikna av klagar eller fullmektig. Klagen bør grunngevast, jf. forvaltningslova § 32.
- Vedtaket kan gjennomførast sjølv om det er påklaga. Klager kan likevel be om å få utsett iverksettinga av vedtaket, inntil klagefristen er ute eller klagen er avgjort. Statsforvaltaren kan på sjølvstendig grunnlag ta stilling til spørsmålet om utsett iverksetting av vedtaket, jf. forvaltningslovas § 42.
- Med visse unntak har partane rett til å sjå dokumenta i saka, jf. forvaltningslovas § 11.
- Kommunen vil kunne gje naudsynt rettleiing for at alle partar skal kunne ivareta sine interesser på best mogleg måte, jf. forvaltningslovas § 11.
- Kommunen si frist for å førebu klagesaka for klageorganet er 8 veker, jf. plan- og bygningslova § 21-8, jf. byggesaksforskrifta § 7-1 c.
- Der Statsforvaltaren i Vestland er klagar, vert klagesaka vidaresendt til departementet for oppnemning av setjestatsforvaltar. Sakshandsamingsfrist for oppnemning av setjestatsforvaltar er 6 veker, jf. plan- og bygningslova § 21-8, jf. byggesaksforskrifta § 7-1 e.
- Der vedtaket er endra til gunst for klager i klagesaka, er det høve til å krevje dekking av naudsynte og vesentlege kostnader til advokat eller utgifter til annan juridisk bistand. Kravet må vere framsett innan tre veker etter at underretning om det nye vedtaket er kome frem til klager, jf. forvaltningslovas § 36.
- Søksmål om gyldigheita av vedtaket, eller krav om erstatning som følgje av vedtaket, kan ikkje reisast utan at ein har brukt sin moglegheit til å klage på vedtaket og klagen er avgjort av høgste klageinstans. Søksmål kan likevel reisast når det er gått 6 månader frå klage fyrste gang ble framsett og det ikkje skyldast forsømming frå klagars side at klageinstansens avgjerd ikkje ligg føre, jf. forvaltningslova § 27 b.