



HERØY KOMMUNE

Postboks 274

6099 FOSNAVÅG

Saksbehandlar, innvalstelefon

Therese Småland, 71 25 84 94

Vedtak i klagesak - byggesak - Herøy 33/99 - riving av Vestbasbuda

Statsforvaltaren i Møre og Romsdal endrar Herøy kommune sitt løyve til riving av Vestbasbuda til avslag. Vilkåra for å gje dispensasjon er ikkje oppfylt.

Vi viser til kommunen si oversending av klagesaka den 28. oktober 2025. Vi ber om orsak for lang ventetid.

Saksgang

Aurvoll og Furesund søkte den 27. november 2024 på vegne av tiltakshavar Tor Frantsen om dispensasjon og løyve til å rive sjøhuset (Vestbasbuda) på eigedomen gnr. 33 bnr. 99. I samband med søknaden vart det lagt fram rapportar om tilstanden på bygget og kostnader med istandsetjing.

Kommunen sendte saka på høyring til relevante instansar. Møre og Romsdal fylkeskommune rådde sterkt ifrå riving av bygget i fråsegn den 27. januar 2025. Andre instansar hadde ikkje avgjerande merknadar til tiltaket.

Kommunen ved utval for samfunnsutvikling (samfunnsutvalet) gav dispensasjon og løyve til riving den 3. juni 2025 i sak 49/25. Vedtaket vart gjort på vilkår om at tiltakshavar må opprette dialog med kulturmyndigheitene hos fylkeskommunen om konstruksjonar/bygningsdelar som kan brukast på nytt. I tillegg sette kommunen vilkår om at området må detaljregulerast før nye bygg kan førast opp, og at nye bygg må ta omsyn til byggets opphavlege byggestil.

Fylkeskommunen klaga på rivingsløyvet den 1. juli 2025. Ansvarleg søkjar Aurvoll og Furesund AS kom med sine kommentarar til klaga i brev av 11. juli 2025. Samfunnsutvalet tok ikkje klaga til følge i møte den 21. oktober 2025, i sak 71/25. Dei sende saka over til Statsforvaltaren for endeleg avgjerd, sjå plan og bygningsloven (pbl) § 1-9.



Statsforvaltaren si rolle

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

Saka gjeld

Søknaden

Saka gjeld søknad om dispensasjon for riving av Vestbasbuda (i grøn farge under) i Fosnavåg hamn. Bygget er ei sjøbu bygd ca. 1880 i den første fasen til fiskeværer Fosnavåg. Sjøbua på Notaneset er karakterisert som eit viktig kulturminne sidan det er få bygningar igjen frå same tidsalder. Sjøbua var fram til 2022 reiarlaget Vestbas sin base på Fosnavåg hamn.

Bygget har i dag eit stort etterslep av vedlikehald. For å ivareta bygget må det hevast rundt 1,5 meter slik at det står tørt ved springflo. Søkjaren viser til at kostnadane med istandsetjing og heving vil verte svært høge, noko han ikkje har mogelegheit til å gjennomføre.



Dispensasjons- og rivingssøknaden er grunnngjeven med at sjøbua ikkje lengre har flater og areal med original kledning. Vidare er to av tilbygga som er av nyare dato i svært dårleg tilstand og må rivast, sidan dei uansett ikkje har verdi for vidare restaurering. Eigaren ser det som vanskeleg å få seld tomte med sjøbua slik tilstanden på denne er i dag. Ved riving vil ein sikre at bua ikkje står til nedfalls og blir ein fare for allmenn ferdsle og trafikk i hamna. Det er frå eigarens side ynskjeleg at tomte vert selt når bua er tatt ned slik at det kan førast opp nye bygg i «Budastil» på eigedomen.

Plangrunnlaget

Tiltakseigedomen ligg i eit området regulert av områdereguleringsplanen plan-id: 201263 - Fosnavåg hamn, vedtatt av kommunestyret i sak 31/15 den 25. mars 2015.

Hamneområdet eigedomen ligg i er regulert til sentrumsføremål S1 og S2, der eigedomen ligg i område S1. Vestbasbuda ligg innanfor omsynssone H570-4 - Bevaring kystmiljø, der det ifølgje plankartet og føresegnene § 17 er regulert til ivaretaking av kulturmiljø.

I reguleringsplanen § 7 punkt 2 bokstav b om Sentrumsformål (S) andre avsnitt står det at det i S1 og S2 kan leggjast til rette for tenesteverksemd, næring, kontor og bustadføremål (leilegheiter).





Samtidig står det i første avsnitt at eksisterande bygg i S1 og S2 inngår i planen, og det er presisert at *«Bygga skal takast vare på. Det er ikkje tillate å byggje på bygningane. Restaurering er tillate. Nye bygg kan først opp som følge av brann- eller naturskade»*. Alle dei eksisterande byggja i S-området er markert som «bygg som skal takast vare på» i reguleringsplankartet.

Vestbasbuda er sammen med dei andre attståande sjøbuene på Notaneset eit kystkulturminne i «Regional delplan for kulturminne av regional og nasjonal verdi», vedtatt av fylkestinget den 15. juni 2015.

Det er naudsynt med dispensasjon frå reguleringsplanen sine føresegner om vern dersom Vestbasbuda skal rivast. Det same gjeld frå kravet om utarbeiding av reguleringsplan, sjå også § 5 d).

Klaga

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

Dei viser til at vilkåra for å gje dispensasjon ikkje er oppfylt. Dei peikar på at eigaren har ansvar for å halde ein bygning ved like, og at det ikkje er rekna ut kva kostanden med forfallsforsinkande vedlikehald vil koste, fram til ny eigar er sikra. Eigar kan her søkje om tilskot til slikt arbeid.

Dispensasjonsregelen

Kommunen kan gje 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.»*

Statsforvaltaren si vurdering

Dispensasjon frå bygnings- og områdevernet

Vi vurderer først om vesentlegvilkåret i § 19-2 er oppfylt.

Formålet med å fastsetje ei omsynssone om bevaring er for å verne objekt og område som har kulturminneverdi. Det overordna målet for vernestatusen i denne saka er å sikre bygningsmassen og det samla kulturmiljøet som finns innanfor verneområdet og sentrumsområda S1 og S2 for framtida.

Fosnavåg kystkulturmiljø har status som *regionalt verneverdig* i «Regional delplan for kulturminne av regional og nasjonal verdi». Kulturmiljøet er med i planen som eit av dei viktigaste fiskerihamnene i fylket etter at vi fekk motoriserte fartøy. 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. Vestbasbuda ligg i eit lite kystkulturmiljø med fleire sjøbuer som er avhengig av kvarandre for å oppretthalde verneverdien.



Flyfoto frå Google maps og bilete av dei gjenståande sjøhusa, viser kulturmiljøet der dei ligg saman med innseglinga til hamneområdet i Fosnavåg. Dersom ein tillèt riving av eitt av bygga, vil ein betydeleg del av det samla bygningsmiljøet med sjøburekka forsvinne. Vi står ved kulturminnemyndigheita i at ei riving av Vestbasbuda kan gje negative følgjer for heile området kulturhistoriske verdi. Slik sett vil rivningstiltaket i stor grad setje til side omsyna bak vernet.

Då områdeplanen vart utarbeidd, var det klare føringar frå fylkeskommunen om at heile området på Notaneset måtte vere del av omsynssona. Fylkeskommunen fremja motsegn mot områdeplanen for å sikre at alle dei eldre sjøhusa på Notaneset skulle vernast. Planen måtte ha føresegnar som syner at bygningane ikkje kan rivast, og at eksteriøra ikkje kan endrast.



Som biletet frå Googla Maps til høgre viser, var Vestbasbuda i 2010 i stor grad lik som i dag, både av utsjånad og med tilbygg. Det regulerte bygnings- og områdevernet var basert på korleis sjøhusa framstod og tilstanden på desse i 2015.

Det er dermed ikkje eit tungtvegande argument for å kunne rive bygget at Vestbasbuda ikkje har sitt opphavlege fasadeuttrykk. Tvert imot tar planen opp i seg korleis bygga står i dag, slik at



dispensasjon til riving av bygget går tydeleg imot intensjonen med verneføresegna. Sjå også neste side om fylkeskommunens innspel til den pågåande detaljreguleringsprosessen for området.

I samband med rivingssøknaden har Byggmeister Inge Kolås laga ein fylldig tilstandsrapport datert 14. august 2023 av bygget og kaia. Tilstandsrapporten viser at det er liv laga for restaurering av sjøbua, og at både kai og fundamenta er i generelt god stand. Konstruksjonen i hovudsjøhuset er vurdert til å være i relativt god stand, men deler av den trengs oppgradering og nye berande dragar og søyler. Også dette er moment som trekk imot å gje dispensasjon til riving.

Kostandane med å setje i stand bygget til vidare bruk som næringsareal eller til bustadføremål er høge. Men vi merkar oss at det ikkje ligg føre kostnadsoverslag om kva det vil koste å gjere naudsynte utbetringar som vil hemme vidare forfall fram til den endelege skjebnen for kulturminnet er avgjort, slik fylkeskommunen peikar på.

Kostnaden knytt til restaurerings- og istandsetjingsarbeid er uansett av mindre verdi for dispensasjonsvurderinga. Som nemnt over tar områdeplanen frå 2015 i stor grad opp i seg byggets tilstand og fasade.

Eit anna moment er at kommunen har starta opp arbeid med detaljregulering av Notneset, slik områdeplanen krev. Planinitiativet kom frå Goksør Eigedom AS som ynskte bustadutbygging primært på eigedomane sine med gnr/bnr 33/8 og 33/4.



Kommunen sitt syn var at ein burde sjå heile Notaneset under eitt, og utvida av den grunn forslaget om reguleringsplangrenser til også å omfatta det kulturhistoriske sjøhusmiljøet, sjå utklippet til høgre.



I tilbakemeldingane på oppstartvarselet til detaljplanen viste fylkeskommunen til at dei fleste bygningane frå første fasen til fiskeværret og tettstaden Fosnavåg er rivne, men at det på Notaneset enno står 3-4 bygningar som høyrer til pionertida i historia til Fosnavåg. Dei skriv den 20. august 2021 at sjølv om den antikvariske verdien av enkelte av sjøbudene er svekka, representerer bygningsstrukturen i dag ei kjær forteljing om den skalaen som arkitekturen i det første fiskeværret hadde i Fosnavåg. Her er sjøhusa på Notaneset viktige element og nokre av dei få gjenståande sjøhusa frå denne tida.

Fylkeskommunen meiner at ein ikkje kan vedta riving før denne prosessen er avslutta og ein har ein overordna plan for vidare utvikling av området. Dei skreiv mellom annan i fråsegna knytt til dispensasjonssøknaden følgjande:

«Vidare rår vi til at ein held fram med planarbeidet frå 2021/22. Reguleringsarbeidet vil kunne innehalde vurdering av ulike alternativ for ny bruk av Vestbasbuda og resten av sjøburekka. Også sjøbuene heilt sør og nord i rekka som er borte. Desse kan på grunnlag av fotodokumentasjon rekonstruerast til ny bruk.»

Statsforvaltaren er samd i at eit dispensasjonsvedtak for riving kan gje uheldige verknader for ivaretaking av kulturmiljøet, der det no er iverksett ein detaljplanprosess i samsvar med områdeplanens krav.

Oppsummert ser vi at dei bygningsfaglege rapportane viser at bygningskroppen lar seg bevare gjennom restaurering. Bygget har av den grunn ei framtid som del av kulturmiljøet. Når kravet om vern av desse sjøbudene vart sett fram, var det også basert på ein bygnadstilstand som liknar dagens. Formåla bak reguleringsplanen punkt § 7 punkt 2 bokstav b og omsynssona for vern gjer seg difor framleis gjeldande med styrke. Vestbasbuda er nært bunde saman med dei andre sjøhusa i kulturminnet, slik at omsyna bak verneføresegnene vert vesentleg sett til side ved riving.

Eitt av vilkåra for å gje dispensasjon er ikkje oppfylt og vi endrar kommunen sitt vedtak til avslag. Vestbasbuda kan difor ikkje rivast. Klaga er tatt til følge.

Vi vil difor ikkje gjere ei inngåande vurdering av om fordelane med å gje dispensasjon er klart større enn ulempene. Vi nemner kort at fordelane med riving i stor grad gjeld økonomiske forhold og ynskje om å hindre ytterlegare forfall. Desse fordelane kan likevel ikkje leggjast stor vekt på sidan Vestbasbuda er del av eit regionalt kulturminne, der eit rivingstiltak vil innebære skade på heilskapen i kystkulturmiljøet.

Som vurderinga over viser, lar bygningskroppen seg framleis ivareta ved restaurering. Tilstanden på bua er heller ikkje stort annleis enn då den vart vurdert for vern gjennom dagens omsynssone. Området skal også gjennom ein planprosess, der området som heilskap kan ha større verdi enn berre dette sjøhuset. Dei økonomiske omsyna for tiltakshavar, og ynskja om å få rydda opp etter seg før neste generasjon skal overta eigedomen, vil ikkje vere klart større enn desse ulempene.



Statsforvaltaren sitt vedtak

Statsforvaltaren endrar Herøy kommune sitt vedtak om å gi løyve til riving av Vestbasbuda på gnr/bnr 33/99 den 3. juni 2025 i sak 49/25, til avslag. Vilkåra for å gje dispensasjon frå riving er ikkje oppfylt.

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

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

Med helsing

Andreas Welle Rusten (e.f.)
seniorrådgivar

Therese Småland
seniorrådgivar

Dokumentet er elektronisk godkjent

Kopi til:

MØRE OG ROMSDAL FYLKESKOMMUNE
AURVOLL OG FURESUND AS
TOR FRANTSEN

Postboks 2500
Mjølstadnesvegen 16
Grusholvegen 7

6404	MOLDE
6092	FOSNAVÅG
6091	FOSNAVÅG