



Lærdal kommune

Sakspapir

Saksnr.	Utval	Møtedato
068/26	Formannskapet	27.08.2026
	Kommunestyret	

Sakshandsamar: Trine Grøtnebø	Arkiv:	Arkivsaksnr.: 26/491 - 6
--------------------------------------	---------------	------------------------------------

Gamle Telegrafan - utgreiing av avhending

Kort samandrag:

Formannskapet vedtok i formannskapet 7. mai 2026, sak FS-034/26, ei utgreiing knytt til mogleg avhending av Gamle Telegrafan. Utgreiinga skal omfatta økonomiske, juridiske og kulturhistoriske konsekvensar av avhending, samt vurdere om det er mogleg å dela frå garasje og tilkomst slik at kommunen kan halda fram den noverande bruken.

Kommunedirektøren si tilråding:

1. Gamle Telegrafan vert lagt ut for sal.
2. Garasjen vert ikkje frådelt men føl bygget i sin heilheit.

27.08.2026 Formannskapet

Nytt framlegg frå formannskapet, foreslått av Viktor Yttri, Senterpartiet
Kommunestyret gjev kommunedirektøren fullmakt til å gå i dialog/forhandlingar med frivillige og ideelle lag og organisasjonar i Lærdal kommune, med mål om å finne ei løysing for gamle telegrafan som skapar liv, aktivitet og formidling av kulturhistoria i Lærdal i bygget. Ved ein avtale, skal ikkje kommunen lenger ha ansvaret for drift og vedlikehald av bygget.

Før ein eventuell avtale vert inngått, skal det føreligga ein realistisk finansieringsplan som synleggjer ei mogleg drift av bygget. Det skal vidare vera eit vilkår at ved bortfall av slik drift, skal bygget først attende til kommunen på same vilkår.

Dersom det ikkje er funne grunnlag for slik avtale innan fyrste møte i formannskapet i 2027, skal eigedomen leggjast ut for sal på den opne marknaden.

Handsaming i møtet:

Røysting:

Framlegget frå formannskapet vart samrøystes vedteke.

FS - 068/26 Vedtak

Kommunestyret gjev kommunedirektøren fullmakt til å gå i dialog/forhandlingar med frivillige og ideelle lag og organisasjonar i Lærdal kommune, med mål om å finne ei løysing for gamle telegrafan som skapar liv, aktivitet og formidling av kulturhistoria i Lærdal i bygget. Ved ein avtale, skal ikkje kommunen lenger ha ansvaret for drift og vedlikehald av bygget.

Før ein eventuell avtale vert inngått, skal det føreligga ein realistisk finansieringsplan som synleggjer ei mogleg drift av bygget. Det skal vidare vera eit vilkår at ved bortfall av slik drift, skal bygget først attende til kommunen på same vilkår.

Dersom det ikkje er funne grunnlag for slik avtale innan fyrste møte i formannskapet i 2027, skal eigedomen leggjast ut for sal på den opne marknaden.

Vedlegg:

Notat i høve frådelling av garasjen til Gamle Telegrafan - Gbnr. 31-11

Innspel om telegrafan frå Lærdal Historielag

Avtale Lærdal

Avtale Maihaugen-melding om vedtak

Juridisk vurdering –Telegrafbygningen

Takstdokument

Saksutgreiing

Gamle Telegrafan er eigd av Lærdal kommune og ligg i verneområdet på Lærdalsøyri. Bygget representerer ein viktig del av lokal og nasjonal kommunikasjonshistorie og er eit sentralt innslag i det kulturhistoriske miljøet på Lærdalsøyri. Eigedomen vert i dag nytta til museumsføremål gjennom Lærdal Tele- og Postmuseum. Museet er ope delar av sommarsesongen og utgjer ein del av formidlinga av lokal historie. Formannskapet bad i sak FS-034/26 om ei nærare utgreiing av avhending av eigedomen. I følgje vedtaket skal utgreiinga visa dei økonomiske, juridiske og kulturhistoriske konsekvensane av alternativa. Utgreiinga skal også undersøka om det er mogeleg å dela frå garasjen og tilkomst til denne, slik at kommunen kan halda fram den noverande bruken. Konsekvensane av ei slik

frådeling skal også belysast.

Juridiske forhold:

Eigedomen ligg innanfor verneområdet på Gamle Lærdalsøyri og er regulert til kombinert bustad, forretning, kontor, herberge og offentleg. Bygget er omfatta av føresegner om vern. Dette medfører avgrensingar i moglegheitene for ombygging, fasadeendringar og riving. Vernestatusen vil gjelda uavhengig av eigarforhold.

Telenor AS har tinglyst bruksrett til delar av bygget og til lager i uthusbygning. Tinglysinga gjeld bruk av to rom til utstilling og bruk av eit rom i lagerbygga til oppbevaring. Eit eventuelt sal må i utgangspunktet gjennomførast med desse rettane som ein del av eigedomen. Tinglysinga er frå 1997.

Lærdal kommune har innhenta ei juridisk vurdering av dei tinglyste rettane. Vurderinga konkluderer med at Telenor si forkjøpsrett er bortfallen då denne var avgrensa til 15 år frå overtaking i 1997. Den tinglyste bruksretten er derimot framleis gyldig og vil følgje eigedomen ved eit eventuelt sal dersom han ikkje vert sletta. Ny eigar vil då måtte respektere dei rettane og pliktene som følgjer av tinglysinga. Juridisk rådgjevar vil, på vegne av kommunen, ta kontakt med Telenor for å avklare om selskapet ønskjer å oppretthalde rettane, og eventuelt be om at det vert signert slettefråsegn slik at eigedomen kan seljast utan heftingar. Dersom rettane ikkje vert sletta, må desse opplysast tydeleg i samband med sal av eigedomen.

Kulturhistorisk verdi:

Gamle Telegrafan har stor kulturhistorisk verdi. Bygget representerer tidleg norsk telekommunikasjonshistorie og er eit sentralt element i verneområdet på Lærdalsøyri. Bygget har identitets- og symbolverdi for innbyggjarane og er del av det samla kulturmiljøet i området. Huset blei bygd i 1845 og er oppført i empirestil.

Gamle Telegrafan har lang historie og har hatt ulike funksjonar. Huset har vore privatbustad, hotel og apotek. I 1900 vart det skriva leigekontrakt med "Telegrafvæsenet" om leige av ein del av bygningen til "rikstelefon" og "rikstelegraf", og i 1942 kjøpte Televerket heile huset. Det var apotek i huset fram til 1940. Då Televerket eigde huset var det stor aktivitet og nest etter sjukehuset den største kvinnearbeidsplassen i Lærdal. I 1997 omorganiserte Televerket og dei flytta over i nye lokaler.

I Telenor sin verneplan for bygningar og anlegg vart telegrafbyggingen saman med linjekursen frå 1895 opp Stødnåsen og stolpeskuret ved linjekursen i Hodndalen frå 1876 vurdert som verneverdige. Det kom samtidig ein nasjonal verneplan for industrielle og tekniske kulturminne, som påpeika verdien av kulturminne som synte den tekniske utviklinga i Norge. Lærdal har lang historie og allerede i 1858 fekk bygda den fyrste telegrafstasjonen og i 1898 den fyrste telefonstasjonen.

Telenor solgte bygget til Lærdal kommune for ein symbolsk sum på kr 500 i 1997. Telenor forbeholdt då at to av romma i fyrste etasje og eit rom i uthuset skulle settast av til ei telehistorisk samling som skulle fortelja telehistoria til Lærdal, og slik vart Post- og telemuseet etablert. I tillegg til Post- og telemuseet har huset vore brukt til ulike aktivitetar, bl.a utsillingar, teater, konsertar, kunst- og håndverksproduksjon og møtelokale. I dag har Lærdal historielag sine møtelokale i 2. etasje av bygget.

Lærdal kommune har frå 2004 hatt ein avtale med Maihaugen om samarbeid, og Postmuseet Lærdal blir ansett som ein avdeling under Maihaugen. Det er Maihaugen som har ansvaret for å skaffe gjenstandar, skrive tekstar samt presentere materialet på ein hensiktsmessig måte. Avtalen med Maihaugen er vedlagt saka.

Det er Norsk Teknisk Museum som har ansvar for Telemuseet. Det er ikkje funne nokon skriftleg avtale om lån av gjenstandar til utstilling eller liknande. Dersom kommunen besluttar å avvikle utstillinga vil museet overføre gjenstandane til Oslo. Norsk Teknisk museum seier om utstillingen at Lærdal Telegrafstasjon som vert formidla gjennom utstillinga er sentralt i norsk telehistorie. Telegrafstasjonen inngikk i ei brei utbygging av samferdsel og kommunikasjon rundt midten av 1800-talet. Det politiske målet var å legge grunnlag for utvikling av landet sitt næringsliv. Utstillinga i den gamle telegrafstasjonen kan bidra til å gje ei forståing av opprinnelsen til moderne rask kommunikasjon og kva teknologien har betydd for utvikling av kultur, samfunn og økonomi nasjonalt og ikkje minst regionalt og lokalt.

Økonomiske konsekvensar:

Kommunen har årlege driftskostnader knytt til eigedomen. Desse omfattar mellom anna straum, forsikring, kommunale avgifter og framtidig vedlikehald. Dei faste kostnadane slik bruken er i dag er anslått til om lag kr 100 000 per år. Av dette er straumkostnadane ca 60 000 kr, forsikringar ca 10 000 kr og kommunale avgifter ca 25 000 kr.

Det har vore synfaring og takst på bygget, utført av takstmann. Den tekniske verdien på bygget er satt til 2 000 000 og teknisk verdi på garasjen er satt til 300 000. Tomteverdien er satt til 1 000 000. Marknadsverdien på eigedomen er taksert til 2 500 000 kr. Ved ein budrunde kan salssummen vert høgare, eller evt lågare. Salssummen vert ei inntekt for kommunen.

Deler av bygget, spesielt 3. etg, er i relativt dårleg stand, og vil kreve ein del rehabiliteringskostnader.

Ved sal vil kommunen få ei eingongsinntekt, sleppa framtidige drifts- og vedlikehaldskostnader og frigjera administrative ressursar. Samtidig vil kommunen ikkje lenger disponera eigedomen eller kunne nytta bygget til eigne formål utan avtale med ny eigar.

Frådeling av garasje og tilkomst:

Formannskapet har bede administrasjonen vurdere moglegheita for å dela frå garasjen med naudsynt tilkomst. Ei slik løysing vil kunna gje kommunen høve til å vidareføre dagens bruk av garasjen.

Administrasjonen har undersøkt om det er mogleg å dele frå garasjen, og byggesak i kommunen har utarbeida eit notat. I vurderinga vert det framheva at frådelingssaker vert handsama etter plan- og bygningslova § 20-1 bokstav m, og søknadsplikte tiltak i verneområdet skal på uttale til Vestland fylkeskommune som kulturminnemynde, og til Fagrådet for Gamle Lærdalsøyri. Det vil sei at utfallet av saker i verneområdet er vanskeleg å gje på førehand, då begge desse instansane ofte gjer andre vurderingar enn bygningsmynde. Vidare sier notatet at nye tomter skal stette krava til naturfare i plan- og bygningslova § 28-1, og tomte ligg i flaumsone for 200-års flaum. Arealet er allereie utbygd med ein garasje på om lag 200 m², men ved oppretting av ny grunneigedom skal det likevel vere tilstrekkeleg tryggleik mot naturfare. Flaumfaren må difor vurderast konkret i samband med frådelinga, mellom anna ut frå konsekvensane for eksisterande bygg og om frådelinga kan leggje til rette for ytterlegare utbygging. I dette tilfellet vil det truleg ikkje vere snakk om, eller mogleg med ny utbygging, så ein frådeling vil truleg la seg godkjenne, men også dette er vanskeleg å sei sikkert, då saker i verneområdet kan involvere Statsforvaltaren, og han kan gjere ei anna vurdering. I tillegg til dette er kommunen i gang med ein ny reguleringsplan for verneområdet og buffersona.

Notatet oppsummerer med at det er vanskeleg å gjere ein god, førebels vurdering av om garasjen let seg skilje ut som eiga tomt. Naturfare og planprosess kan verte utfordringar, men desse let seg truleg løyse. Kva gjeld kulturminneverdiane er det etter bygningsmynde sin vurdering ikkje særleg visuell kopling mellom telegrafbygget og garasjen, men som sagt over, gjer ofte Fylkeskommunen og Fagrådet seg andre tankar. Dersom ein ønskjer å gå vidare med saka rår derfor bygningsmynde til at administrasjonen sender saka på formell uttale, dette vil ta om lag 6 veker.

Notatet er lagt ved saka.

Avhending av eigedomen i form av sal

Avhending av Gamle Telegrafan kan gjennomførast ved ordinært sal av eigedomen på den opne marknaden. Eit sal vil innebere at eigarskapen til bygningen og tilhøyrande tomt vert overført til ny eigar, medan gjeldande reguleringsføresegner og vernebestemmingar framleis vil gjelde for eigedomen.

Eigedomen er taksert til ein marknadsverdi på kr 2 500 000. Endeleg salssum vil vere avhengig av interessa i marknaden og resultatet av ein eventuell bodprosess. Kommunen vil ved eit sal motta salssummen som ei eingongsinntekt.

Ved eigarskifte vil ansvar for drift, vedlikehald, rehabilitering og vidare utvikling av egedomen bli overført til ny eigar. Dette omfattar også framtidige investeringar og tiltak som måtte vere nødvendige for å ta vare på bygningsmassen.

Avhending av egedom til ei stifting

Ei stifting kan vera ein eigna eigarmodell for kulturhistorisk viktige egedomar som Gamle Telegrafan. Føremålet til ei stifting er normalt langsiktig forvaltning av egedomen i tråd med vedtektsfesta mål.

Ei stifting kan òg ha betre høve til å søkja ekstern finansiering til restaurering, vedlikehald og utvikling av kulturhistoriske bygg. Aktuelle tilskotsordningar kan mellom anna vera Kulturminnefondet, Vestland fylkeskommune sine kulturminnetilskot, Riksantikvaren sine tilskotsordningar, Sparebankstiftingar, Gjensidigestiftelsen og ulike prosjektmidlar knytt til kulturarv, formidling og frivilligheit.

For verneverdige bygg kan slike tilskot utgjera ein vesentleg del av finansieringa ved større rehabiliteringsprosjekt. Ei stifting kan og lettare mobilisera frivillig innsats, engasjement frå lokale lag og organisasjonar og samarbeid med næringsliv og kulturaktørar. Dette kan skapa meir aktivitet i bygget og styrkja egedomen som kulturarena og møteplass.

Det finst fleire gode døme på at stiftingar har lukkast med å ta vare på kulturhistoriske egedomar og samstundes skapa aktivitet og verdiskaping. Eit nærliggjande døme er Stiftinga Ottnes Bygdetun i Aurland, som vart etablert for å forvalta og restaurera det kulturhistorisk verdfulle bygdetunet på Ottnes. Stiftinga har som føremål å sikra vedlikehald, restaurering, formidling og verdiskaping knytt til kulturminnet, og har bidrege til å utvikla anlegget som ein viktig kultur- og reiselivsattraksjon.

Vurdering

Kommunedirektøren vurderer at Gamle Telegrafan representerer viktige kulturhistoriske verdiar og er ein sentral del av kulturmiljøet på Lærdalsøyri. Bygget har stor symbolverdi lokalt og fortel ei viktig historie om kommunikasjon og samfunnsutvikling i Lærdal. Samtidig står bygget framfor betydelege vedlikehalds- og rehabiliteringsbehov. Taksten på egedomen er vurdert til kr 2 5 000 000. Årsaka er mellom anna behovet for framtidige investeringar i bygningsmassen og egedomen sin vernestatus. Ein eventuell kjøpar må pårekna betydelege kostnader knytt til oppgradering og vedlikehald av bygget.

Kommunedirektøren vurderer at ei stiftingsløyseing i utgangspunktet framstår som det alternativet som best kan ivareta dei kulturhistoriske verdiane knytt til Gamle Telegrafan. Ei stifting vil kunne ha som hovudføremål å ta vare på bygget, formidla historia og leggja til rette for aktivitet og bruk i eit langsiktig perspektiv. Gjennom ein slik modell vil det òg vera mogleg å samla historielag, museet, frivillige organisasjonar, næringsliv og andre interesserte aktørar i eit felles løft for egedomen. Ei stifting vil kunne vera ein modell som både sikrar

kulturhistoriske verdiar, lokalt engasjement og tilgang til ekstern finansiering gjennom støtteordningar. Kommunen vil ikkje lenger ha ansvaret for drift og vedlikehald av bygget.

Det finst fleire døme på kulturhistoriske eigedomar som er forvalta gjennom stiftingar, mellom anna Stiftinga Otternes Bygdetun, som har hatt god effekt når det gjeld bevaring, utvikling og formidling av kulturarv. Erfaringar frå slike prosjekt viser at ein stiftingsmodell kan skapa både lokalt engasjement og tilgang på ekstern finansiering.

Kommunedirektøren ser fleire positive sider ved ein stiftingsmodell, og vurderer at dette kunne vore nærare utgreidd. Det ville mellom anna vore naturleg å nytta meir tid på dialog med aktuelle aktørar for å undersøka interessa for å delta i ei slik løysing, samt kartleggja mogleg finansiering, organisering og framtidig drift. Det har innanfor rammene av denne saka ikkje vore mogleg å gjennomføra ein slik prosess.

Ettersom det i dag ikkje ligg føre eit konkret forslag til organisering, finansiering eller drift gjennom ei stifting, vurderer kommunedirektøren at sal av eigedomen er det alternativet det er mogleg å ta stilling til no. Eit sal kan gje bygget nye moglegheiter. Med den rette eigaren kan huset få nytt liv gjennom oppgradering, istandsetjing og ny aktivitet. Kommunen vil få frigjort administrative ressursar og ikkje lenger ha det direkte ansvaret for drift, vedlikehald og oppfølging av eigedomen. Vernestatusen til bygget vil framleis leggja viktige føringar for framtidig bruk og forvaltning, uavhengig av eigarform.

Kommunedirektøren vurderer og at garasjen ikkje bør fradelast då ei fradeling kan redusera marknadsverdien på hovudeigedomen og påverke heilskapen i eigedomen. Garasjen vert difor tilrådd solgt saman med hovudbygningen.