



Saksbehandler: Gry Trovåg Hansen

Kommunedirektør/rådmann: Vibeke Vikse Johnsen

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
006/22	Hovedutvalg teknisk og miljø	18.01.2022

Gnr. 120, bnr. 172 - Vedtak i klagesak - Riving og nybygg enebolig - Røyksundvegen 35

Forslag til vedtak:

Hovedutvalg teknisk og miljø opprettholder vedtak i delegert sak nr. 687/21.

Saken oversendes Statsforvalteren i Rogaland for klagebehandling.

Hovedutvalg teknisk og miljø 18.01.2022:

Behandling:

Medhold i klage., foreslått av Siv J. Storesund, Arbeiderpartiet

HTM anbefaler å gi tiltakshaver medhold i klagen.

Eneboligen er ikke registrert i Sefrak, og interessen for boligkonstruksjonen har kommet opp i ettertid. Etter anbefaling fra kommuneantikvaren, har flytting blitt vurdert og forkastet ut fra tilstanden.

Da konstruksjonen og byggdetaljer er av allmenn interesse, knyttes det til anbefalingen om medhold en betingelse om at det foretas oppmåling og dokumentasjon i henhold til kommuneantikvarens ønsker.

Saken sendes Statsforvalteren for uttalelse.

Storesunds forslag vedtatt med 8 stemmer mot 1 stemme (MDG) for innstillingen.

HTM- 006/22 Vedtak:

HTM anbefaler å gi tiltakshaver medhold i klagen.

Eneboligen er ikke registrert i Sefrak, og interessen for boligkonstruksjonen har kommet opp i ettertid. Etter anbefaling fra kommuneantikvaren, har flytting blitt vurdert og forkastet ut fra tilstanden.

Da konstruksjonen og byggdetaljer er av allmenn interesse, knyttes det til anbefalingen om medhold en betingelse om at det foretas oppmåling og dokumentasjon i henhold til kommuneantikvarens ønsker.

Saken sendes Statsforvalteren for uttalelse.

Saksutredning

Saks- og faktaopplysninger

I delegert sak nr.687/21 ble det gitt avslag på søknad om riving av bolig og oppføring av ny enebolig. Avslaget ble påklaget av ansvarlig søker i brev datert 15.06.2021. Klagesaken har lagt på vent i påvente av avklaring vedrørende muligheter for å flytte eksisterende bolig, som er bevaringsverdig. Flytting av boligen førte imidlertid ikke frem, og klagesaken blir dermed behandlet slik den ligger.

Klagen

Klagen kan oppsummeres med følgende hovedpunkter:

- Kommunen har ikke foretatt konkret vurdering av dispensasjonssøknaden.
- Eiendommen er allerede i dag bebygd med en enebolig, selve bygningen er i så dårlig stand at

den ikke kan brukes.
- Eiendommen er kun ca 1,2 dekar større enn grensen på 3 dekar i kommuneplanen.
- Det er mye mindre enn 3 dekar av eiendommen som faktisk kan brukes som tomt, på grunn

av terrenget og arronderingen av eiendommen.
- Eiendommen ligger ikke i strandsonen, men i bakkant av et område som allerede er

utbygget og som har vært utbygd i lang tid.
- Vilkårene for å gi dispensasjon er oppfylt.

Uttaler fra kommuneantikvar

Kommuneantikvar har uttalt seg både i forbindelse med søknaden og klagen.

Uttale datert 01.03.2021:

«Bolighuset på eiendommen er ikke registrert i Sefrak-registeret (bygninger oppført før 1900). Det har

derfor ikke blitt vurdert eller registrert i kommunedelplan for kulturminner. Bygningen burde vært

registrert i registeret da den høyst sannsynlig er oppført før år 1900.

Kommuneantikvaren var på befaring på eiendommen i mai 2019, etter at nåværende eiere hadde overtatt eiendommen. Denne uttalen er basert på referat fra den befaringen. Det ble også avholdt et

møte mellom eiere, kommuneantikvar og kulturvernkonsulent den 4.10.19. På dette møtet ble det tatt en gjennomgang av referat fra befaring, diskutert en del spørsmål knyttet til huset. Noen av spørsmålene kunne besvares iht. kulturvern, andre spørsmål ble det gitt tilbakemelding på at måtte

rettes til byggesaksbehandler.

Huset har en interessant og sjelden konstruksjon, som er av eldre dato. Byggemetoden kan tyde på at huset er eldre enn 1850. Huset har en laftet stue som er forlenget med en grindkonstruksjon, der man finner kjøkken og en stue til. Dette skal ha vært en vanlig byggemetode i vårt område. Den relativt lave takhøyden tyder også på at huset er av eldre dato. Husets eksteriør er for det meste av eldre dato, mulig originalt. Taket er nyere. Tilbygget/inngangspartiet er nyere enn selve huset.

På bakgrunn av husets sjeldne byggemetode er vi negative til riving.

Dersom det likevel gis tillatelse til riving bør det sees på muligheten for å få flyttet huset. Det må uansett kreves en oppmåling og dokumentasjon av konstruksjonsmetoden.

Som opplyst i referat fra befaring i 2019 mener kommuneantikvaren at saken må sendes Rogaland fylkeskommune for uttale. Dette pga. at huset kan være oppført før 1850, ref. kulturminnelovens § 25.»

Uttale datert 08.07.2021:

«Kommuneantikvaren har tidligere uttalt seg til byggesaken/rivesøknad angående eldre bolighus på 120/172.

Kommuneantikvaren har ikke tidligere blitt forelagt eller kommentert tiltakshavers kommentar til kommuneantikvarens innspill i saken.

Foto vedlagt kommentaren viser at husets vinduer er fjernet siden kommuneantikvaren var på befaring.

Vinduene var en del av det eldre eksteriøret og vi mener det er synd at vinduene er fjernet. Dette bidrar til å

senke husets verneverdi, og det bidrar også til at husets tilstand forverres.

*Som fremhevet i vår tidligere uttale er det byggemetode som er av særlig interesse her.
Kommentar fra*

tiltakshaver viser til at bygget er i svært dårlig stand. Dersom det viser seg at denne er i så dårlig stand at den

ikke kan gjenbrukes, bør det kreves en oppmåling/dokumentasjon av denne før riving.

Som tidligere nevnt er det ikke utenkelig at huset er bygget før 1850. En eventuell rivesak må sendes Rogaland

fylkeskommune for uttale jf. kulturminnelovens § 25.»

Vurdering

Riving og oppføring av bolig er søknadspliktig i medhold av plan- og bygningsloven (pbl.) § 20-1 første ledd bokstav a) og e).

Eiendommen er uregulert og ligger i et område som er avsatt til bolig i kommuneplanen. I kommuneplanens bestemmelser pkt. 1.2 er det krav om reguleringsplan før bygging/deling på eiendommer større enn 3 da, og på eiendommer som ligger mellom 50 og 100 meter fra sjøen. Omsøkt eiendom er 4,2 da., og ligger ca. 70 m fra sjøen, og det er dermed plankrav på denne eiendommen. Omsøkt tiltak er avhengig av dispensasjon fra plankravet for å kunne gjennomføres.

I klagen vises det i hovedsak til at kommunen ikke har vurdert dispensasjonssøknaden konkret, samt at klager mener at vilkår for dispensasjon er oppfylt.

Etter pbl § 19-2 (2) skal ikke dispensasjon gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, eller nasjonale eller regionale interesser, blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon må være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.

Det må først vurderes om hensynet bak bestemmelsen blir 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.

Omsøkt bolig søkes oppført på en stor eiendom på over 4 da. Eiendommen er bebyggt med en

eldre bolig, og er for øvrig ubebygd. Eksisterende bolig er av eldre dato, og bilder av boligen viser at den er i dårlig stand. Kommuneantikvar har uttalt at boligen kan være oppført før 1850. Kommunalsjef teknisk vurderer at spørsmål om mulig bevaring bør avklares gjennom en planprosess, og ikke gjennom en dispensasjon. I en planprosess vil også viktige spørsmål som infrastruktur bli belyst på en grundig måte. Da området er uregulert er det ikke lekeplasser i nærheten, dette er et moment som bør vurderes. I tillegg er det en kjent problemstilling at Røyksundvegen er i dårlig stand, og atkomst til eiendommen er et moment som bør vurderes i en planprosess. Atkomsten til ny bolig er plassert på samme sted som eksisterende. I en planprosess kan en bedre vurdere om det er mer hensiktsmessig å flytte atkomsten for å få en bedre avkjørsel til Røyksundvegen, da en i planprosessen vil ha større kunnskapsgrunnlag om hvor høy tetthet eiendommen kan ha. Hvis omsøkt bolig godkjennes, kan det føre til at en vanskeliggjør et fremtidig reguleringsarbeid.

Kommunen mener at hensyn bak bestemmelsen blir vesentlig tilsidesatt, og vilkårene i pbl. § 19-2 er dermed ikke oppfylt.

Kommunalsjef teknisk sin konklusjon

Kommunalsjef teknisk kan ikke se at det i klagen er fremlagt nye momenter som skulle tilsi at vedtak i delegert sak nr. 687/21 skal endres. Det anbefales dermed at vedtaket opprettholdes.

Vedlegg:

Gnr. 120, bnr. 172 - Klage på vedtak
Vedtak om avslag - Riving og nybygg enebolig - gnr. 120 bnr. 172 - Røyksundvegen 35
Situasjonskart
Kommuneantikvarens kommentar 2
Kommuneantikvarens kommentar
Gnr. 120, bnr. 172 - Kommentar til uttale fra kommuneantikvaren
Vedlegg til kommentar - Bilder av eksisterende bolig
Gnr. 120, bnr. 172 - Søknad om dispensasjon fra kommuneplanen § 1.2
Redegjørelse for innsendt supplering
Gnr. 120 bnr. 172 - Søknad, riving og nybygg enebolig
Nabovarsel
Tegning, ny fasade
Tegning, ny plan
Tegning, nytt snitt
Tegning, nytt snitt
Foto av eksisterende bolig
Folgebrev_Boligalder
120.172