



Glenn Langeland

Dato: 02.06.2022

BURMAVEGEN 56

Dokumentnummer: 22/1514-6

4274 STOL

Deres referanse:

Saksbehandler: Oddbjørn Skogøy Halvorsen

Vedtak om avslag - Fasadeendring - gnr. 22 bnr. 159 - Søre Ferkingstadveg 153

Adresse Søre Ferkingstadveg 153	Gårdsnr. 22	Bruksnr. 159	Festenr.	Seksjonsnr.
Tiltakshaver Sissel Ferkingstad Langeland BURMAVEGEN 56 4274 STOL				
Type tiltak/bygning Fasadeendring/naust				

Vedtak

Søknaden avslås i medhold av plan- og bygningsloven §§ 29-2 og 31-1.

Søknaden gjelder fasadeendring av naust i Ferkingstad havn. Tiltaket er allerede gjennomført.

Området er vist som vernekategori A i kommunedelplan for kulturminner. Fasaden anses ikke å være tilpasset det helhetlige kulturmiljøet i Ferkingstad havn, og dermed tilsidesette historiske og kulturelle verdier som ønskes bevart. Vedtak om avslag er fattet på denne bakgrunn.

Søknad og saksopplysninger

Adresse Søre Ferkingstadveg 153	Gårdsnr. 22	Bruksnr. 159
Bebyggd areal (BYA)	Uendret	

Tegningsdokumentasjon

Avslag er basert på tegningsdokumentasjon mottatt 8.3.2022.

Plangrunnlag

- Planstype: kommuneplan
- Planformål: bebyggelse og anlegg

Avstander

- Avstand til nabogrense: 0 meter
- Avstand til nærmeste bygning: 0 meter

Nabovarsling

Det er gjennomført nabovarsling i samsvar med reglene i pbl § 21-3. Det er ikke registrert merknader i saken.

Kommuneantikvarens uttale

«Eiendommen ligger i området Ferkingstad havn som er vurdert i kategori A i kommunedelplan for kulturminner. Målet er bevaring av havnen med naust, kaier og molo. Fra kommunedelplan for kulturminner: A (Områder som bør reguleres til bevaring)

I denne kategorien finnes objekter og kulturmiljøer som har svært høy verneverdi, de er interessante i regional og i flere tilfeller nasjonal sammenheng. Det er svært viktig at disse kulturminnene og kulturmiljøene bevares for ettertiden. Det bør foreligge tunge argumenter for å gjennomføre uheldige, utvendige endringer på et bygg som er lagt i denne kategorien. Det er ønskelig at disse objektene og områdene reguleres til bevaring med hensynssone jf. plan- og bygningslovens § 12-6. Dersom de faller inn under et område eller ligger i nær tilknytning til et område det skal utarbeides reguleringsplan for, skal de inkluderes og reguleres med hensynssone som nevnt over. Kommuneantikvaren skal uttale seg i saker som omhandler disse objektene. Rogaland fylkeskommune, ved kulturarvseksjonen skal også få disse sakene til uttale.

Eiere av A-objekter kan kontakte kommuneantikvaren for veiledning ved oppussing, restaurering og andre tiltak som går ut over vanlig vedlikehold. Er eieren i tvil om tiltaket er vanlig vedlikehold eller ikke, anbefales det å kontakte kommuneantikvaren.

Det søkes om fasadeendring på naust. Vinduene som omsøkes bryter med byggeskikken i området. På bakgrunn av kulturmiljøets helhet og verneverdi anbefaler vi ikke vinduer som omsøkt. Naustene i Ferkingstad havn er oppført med et enkelt formspråk som det er ønskelig å videreføre. På denne måten kan havnens særpreg bevares. Det anbefales å benytte vinduer med mer tradisjonell utforming.»

Uttale fra Rogaland fylkeskommune- seksjon for kulturarv

«Vi viser til overnevnte sak som er sendt til Rogaland fylkeskommune for uttalelse, samt til kommunens ettersendelse av bilder som viser naustrekken før og etter 2014.

Tiltak gjelder fasadeendring av naust i et område av Ferkingstad havn, som er vist til vernekategori A i kommunedelplan for kulturminner. Omsøkt tiltak er allerede gjennomført. Fylkesdirektøren har vurdert saken som sektormyndighet innenfor kulturmiljøvern.

Den særegne bebyggelsen i Ferkingstad havn er oppført med et enkelt og gjentakende formspråk. For kunne bevare stedets særpreg er det viktig at dette formspråket videreføres. Fylkesdirektøren ser at omsøkt fasadeendring bryter radikalt med eksisterende formspråk og det helhetlige kulturmiljøet, som det aktuelle naustet er en viktig del av. Det er særlig vinduene som bryter byggeskikken i området.

Fylkesdirektøren understreker at omsøkt fasadeendring også kan føre til presedens som kan få svært negative konsekvenser for det kulturhistoriske bygningsmiljøet i havna. Fasadeendring er et søknadspliktig tiltak, og kommunedelplan for kulturminner har svært tydelige vernehensyn og føringer for kulturmiljøer med vernekategori A. Fylkesdirektøren støtter kommunens vurderinger i saken, og mener at omsøkte fasadeendringer ikke bør tillates. Bygningens bør tilbakeføres slik at fasadeuttrykket samsvarer med formspråket i naustrekken. Det anbefales at det opprettes dialog mellom eier og kommuneantikvar. Vi minner om at det er mulig å søke Rogaland fylkeskommune om økonomisk støtte til antikvarisk tilbakeføring av fasader. Vi ber om å holdes orientert i kommunens videre behandling av saken.»

Kommunens begrunnelse for avslag

I henhold til plan- og bygningsloven (pbl) § 29-2 skal ethvert tiltak prosjekteres og utføres slik at det etter kommunens skjønn innehar gode visuelle kvaliteter både i seg selv og i forhold til dets funksjon og dets bygde og naturlige omgivelser og plassering. Tiltakets visuelle kvaliteter skal bero på en faglig vurdering.

Søknaden er forelagt kommuneantikvaren og Rogaland fylkeskommune seksjon kulturarv for uttale, og på bakgrunn av kulturfaglig uttale anses ikke tiltaket å være tilpasset det eksisterende bygningsmiljøet i Ferkingstad Havn. Fasadeendringen anses med dette å ikke oppfylle lovens krav til gode visuelle kvaliteter i forhold til omgivelsene. Ferkingstad havn og bebyggelsen representerer et særegent kulturmiljø med et enkelt og gjentakende formspråk. Kommunen vurderer derfor at det må praktiseres strenge krav til utforming innenfor området ettersom havnen har en historisk og kulturell verdi som ønskes bevart.

I Pbl. § 31-1 er det presisert at krav til gode visuelle kvaliteter også gjelder på eksisterende byggverk. Bestemmelsen oppstiller en plikt for kommunen til å ivareta verdien på eksisterende byggverk. Bestemmelsen gir også kommunen anledning til å midlertidig avslå endringsarbeider der det ikke kan dokumenteres at kulturelle verdier blir ivaretatt. Ettersom antikvariske myndigheter har uttalt seg negativt, avslås søknaden i samsvar med intensjonen i bestemmelsen som skal verne eksisterende kulturelle verdier.

Visuelle kvaliteter

Lovfestede krav anses ikke ivaretatt. Se for øvrig kommunens begrunnelse for avslag.

Gebyr

Saksbehandlingsgebyr er etter Karmøy kommunes gebyrregulativ:

3.9.6 - § 20-4 e. Andre mindre tiltak	3700	1	3700
Totalt gebyr å betale			3700

Faktura blir ettersendt til tiltakshaver.

Du kan klage på vedtaket

Som part i saken har du rett til å klage på vedtaket innen tre uker fra du fikk dette brevet. Du finner mer informasjon om klageretten på siste side.

Sektor areal- og byggesak har behandlet saken, jf. kommuneloven § 13-1, sjettede ledd. Det er et administrativt vedtak, fattet etter gjeldende delegeringsreglement, vedtaksnr. 884/22.

Med hilsen

Runar Lunde
areal- og byggesakssjef

Oddbjørn Skogøy Halvorsen

Dokumentet er godkjent elektronisk.

Mottaker:

Sissel Ferkingstad Langeland BURMAVEGEN 56 4274 STOL

Kopi til:

Rogaland fylkeskommune Arkitekt Eckhoffs gate 1 4010 Stavanger
Kulturavdelingen

Vedlegg:

Situasjonsplan

Klagerett

Du har rett til å klage på dette vedtaket. Klageretten er omtalt i forvaltningsloven § 28.

Klagefrist	Klagefristen er tre uker fra den dagen du fikk dette brevet. Det er nok at klagen er sendt på e-post eller postlagt før fristen går ut. Dersom du klager så sent at det kan være uklart for oss om du har klaget i rett tid, bør du opplyse om datoen for når du mottok brevet. Dersom du klager for sent, kan vi se bort fra klagen. Du kan søke om å få lengre klagefrist. Dette må i så fall begrunnes.
Innhold i klagen	Du må opplyse om hvilket vedtak du klager på, grunnen til at du klager, hvilke endringer du ønsker, og eventuelt andre opplysninger som kan ha noe å si for vår vurdering av klagen. Klagen må være underskrevet.
Hvem sender du klagen til?	Klagen sender du på e-post til post@karmoy.kommune.no eller i brev til Karmøy kommune, Sektor areal- og byggesak, Rådhuset, postboks 167, 4291 KOPERVIK. Dersom vedtaket vårt ikke endres som følge av klagen, sender vi klagen til klageinstansen for endelig vedtak.
Klageinstans	Statsforvalteren er klageinstans i noen saker, og kommunens formannskap eller klageutvalg, er klageinstans i andre saker. Dersom saken går til en klageinstans, vil du få konkret beskjed om hvilken instans det er.
Rett til å se dokumentene og til å kreve veiledning	Med noen unntak har du rett til å se dokumentene i saken. Reglene om dette finner du i §§ 18 og 19 i forvaltningsloven. Har du behov for veiledning, ta kontakt med oss, så vil vi gi nærmere veiledning om retten til å klage, om framgangsmåten og om saksgangen ellers.
Kostnadene med klagesaken	Hvis vedtaket blir endret til din fordel, kan du ha krav på å få dekket større kostnader som har vært nødvendige for å få endret vedtaket, f.eks. til advokathjelp. Hvis det trengs, vil klageinstansen orientere deg om retten til å kreve å få dekket saksomkostninger. Eventuelt krav om dekning av saksomkostninger må fremmes innen tre uker etter at det nye vedtaket ble gjort kjent for deg.
Klage til sivilombudsmannen	Hvis du mener at du er urettferdig behandlet av den offentlige forvaltningen, kan du sende inn en klage til Sivilombudsmannen. Sivilombudsmannen kan ikke endre vedtaket, men kan gi sin vurdering av hvordan den offentlige forvaltningen har behandlet saken, og om det er gjort feil eller noe er forsømt. Dette gjelder ikke i saker som er avgjort av Kongen i statsråd (regjeringen). Da kan du ikke senere få saken din inn for Sivilombudsmannen.