



Saksbehandler: Åsne Klokkestuen Odéen

Kommunedirektør/rådmann: Vibeke Vikse Johnsen

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
111/22	Hovedutvalg teknisk og miljø	27.09.2022

Gnr. 22 bnr. 159 - vedtak i klagesak - fasadeendring naust - Søre Ferkingstadveg 153

Rådmannens forslag til vedtak:

Hovedutvalg teknisk og miljø tar ikke klagen til følge.

Saken oversendes til statsforvalteren i Rogaland for endelig avgjørelse.

Hovedutvalg teknisk og miljø 27.09.2022:

Behandling:

Utsettelse for befaring, foreslått av Rune Midtun, Fremskrittspartiet

Saken utsettes for befaring

Tillegg til administrasjonens innstilling, foreslått av Robin Hult,

ArbeiderpartietUavhengigSenterpartiet

Tiltakshaver oppfordres til å søke midler til tilbakeføring til original stand gjennom kommuneantikvaren.

Krog redegjorde og stilte spørsmål vedrørende sin habilitet. Han fratrådte under habilitetsvurderingen.

8 representanter til stede.

Krog enstemmig erklært habil og tiltrådte jf. fvl. 6.2.

9 representanter til stede.

Orientering ved kommuneantikvar.

Midtun (FrP) fremmet følgende forslag:

Saken utsettes for befaring.

Midtuns utsettelsesforslag fikk 4 stemmer og falt (FrP1, Krf 1, KL 1, MDG 1)

Hagland (KL) fremmet følgende forslag:

Klagen tas til følge. Nødvendige dispensasjoner tillates og gis.

Hult (Sp) fremmet følgende tillegg til administrasjonens innstilling:

Tiltakshaver oppfordres til å søke midler til tilbakeføring til original stand gjennom kommuneantikvaren

Innstillingen vedtatt med 8 stemmer mot 1 stemme (KL 1) for Haglands forslag.

Hult tilleggforslag enstemmig vedtatt.

HTM- 111/22 Vedtak:

Hovedutvalg teknisk og miljø tar ikke klagen til følge.

Saken oversendes til statsforvalteren i Rogaland for endelig avgjørelse.

Tiltakshaver oppfordres til å søke midler til tilbakeføring til original stand gjennom kommuneantikvaren.

Saksutredning

Sammendrag

Saken gjelder klage på avslag på søknad om fasadeendring på sjøhus/naust.

Bakgrunn for saken

Karmøy kommune har siden 2020 kartlagt ulovlig oppførte bygg og tiltak. I denne forbindelse ble det oppdaget en fasadeendring på sjøhuset på eiendommen med gnr. 22, bnr. 159. Sjøhuset er en del av et område med høy kulturhistorisk verdi som er merket med vernekategori A i kommuneplan for kulturminner. Fasadeendringen er søknadspliktig etter plan- og bygningsloven (pbl) § 20-1, første ledd, bokstav c jf § 20-5, første ledd, bokstav f. Det ble ikke søkt om tillatelse i forbindelse med at fasadeendringen ble utført.

Den 16.02.2022 ble det sendt en anmodning om redegjørelse der en informerte om at kommunen vurderte at fasadeendringen var søknadspliktig og ba om nærmere opplysninger om tiltaket. Det ble også informert om at kommunen vurderte å følge opp saken som en ulovlighetssak.

Klager søkte om tillatelse til tiltaket den 08.03.2022. Grunnet sjøhusets tilhørighet til en del av Ferkingstad Havn som er plassert i vernekategori A ble søknaden sendt på uttale til Kommuneantikvaren og Rogaland fylkeskommune seksjon for kulturarv. Begge fagmyndighetene stilte seg negative til fasadeendringen. Deres uttalelser er i sin helhet vedlagt klagesaken. På bakgrunn av uttalelsene fra fagmyndighetene ble det den 09.06.2022 varslet avslag på søknaden om fasadeendring. Tiltakshaver ønsket å få saken behandlet ettersom en ønsket klageadgang dersom søknaden skulle bli avslått. Den 19.07.2022 ble det fattet vedtak om avslag på søknaden om fasadeendring.

Uttale fra fagmyndigheter

Uttale kommuneantikvaren i Karmøy kommune:

«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 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.»

Vurdering

En fasadeendring som fører til at bygningens karakter endres er søknadsplikt etter pbl § 20-2 jf § 20-1, første ledd bokstav c og § 20-5, første ledd bokstav f.

Etter 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». Bestemmelsen gir kommunen hjemmel til å nekte å gi tillatelse til et tiltak av rent estetiske grunner. Det skal i den enkelte byggesaken foretas en konkret vurdering av om tiltaket har gode visuelle kvaliteter. I vurderingen skal det gis en faglig begrunnelse for elementene som påvirker tiltakets utseende. Vurderingen skal knyttes opp til om tiltaket innehar gode visuelle kvaliteter i seg selv og i forhold til omgivelsene. Kravet til god visuell kvalitet skal også tolkes med tanke på tiltakets størrelse og synlighet.

Fasadeendringen det søkes om medfører at tre mindre vinduer som var i sjøhuset originalt skiftes ut med betraktelig større vinduer som dekker store deler av andre etasje i sjøhusets fasade mot nord. Det vises til tegninger vedlagt søknaden samt fotografi av naustrekken mot Ferkingstad Havn for illustrasjon. Vinduene som er omsøkt er ikke i tråd med tradisjonell stil for sjøhus og det bemerkes at også i forbindelse med opprettelse av nye sjøhus/naust i kommunen stilles det strenge krav til utforming og størrelse av f. eks vinduer og dører. I flere saker er det uttrykt at store glasspartier mot sjøen ikke er vanlig på denne typen byggverk og ikke ønskelig fra kommunens side og tillatelse er gitt på vilkår at det benyttes tradisjonelle vinduer og dører. Etter kommunens syn er fasadeendringen som er omsøkt ikke i tråd med tradisjonell stil for sjøhus/naust og kommunen vurderer at tiltaket i seg selv ikke innehar gode visuelle kvaliteter etter pbl § 29-2.

Videre skal det vurderes om tiltaket har gode visuelle kvaliteter i forhold til «dets bygde og naturlige omgivelser og plassering». I forarbeidene til bestemmelsen (Ot.prp. 45 (2007-2008) s. 342) er det presisert at «Selv om et tiltak i seg selv har gode kvaliteter er det ikke sikkert det kan plasseres i alle typer omgivelser.» Videre uttales det at «avvikene må framstå som faglig begrunnede valg framfor tilfeldig utforming.» Det er også presisert at en ved å sette «plassering» som et kriterium for vurderingen kan stille strengere krav til et tiltak som vil prege landskapet og videre at det må tas hensyn til om tiltaket plasseres i et strøk med særlig historisk eller kulturell interesse. «I disse tilfellene vil det være grunnlag for å kreve at den visuelle kvaliteten som ønskes innført eller opprettholdt i slike områder ivaretas.»

Sjøhuset tilhører en naustrekke som ble oppført på 1970 tallet som er bygget i noenlunde samme størrelse og utforming. Fasadeendringen som er omsøkt på gnr. 22, bnr. 159 bryter markant med uttrykket i den eksisterende naustrekken. Kommunen kan ikke se at endringen i fasade til vinduer som bryter med den opprinnelige utformingen og fasaden til øvrige sjøhus i samme rekke fremstår som et faglig begrunnet valg framfor tilfeldig utforming.

I 2015 ble denne delen av Ferkingstad havn innført i vernekategori A i kommuneplan for kulturminner og er merket som et område som bør reguleres til bevaring. Søknaden er på bakgrunn av dette forelagt kommuneantikvaren og Rogaland fylkeskommune seksjon for kulturarv for uttale som begge har stilt seg negative til tiltaket.

Klager viser til at fasadeendringen er utført i 2014 og at kommunedelplan for kulturminner på dette tidspunktet ikke var gjeldende. Ettersom tiltaket ikke er omsøkt før i 2022 skal tiltaket

imidlertid vurderes i lys av dagens regelverk med tilhørende planer. Det er tiltakshaver selv som bærer risikoen for at en ikke har søkt om tiltaket tidligere.

Videre viser klager til at de var i kontakt med kommunens servicetorg da de kjøpte eiendommen i 2014 og i denne forbindelse fikk beskjed om at det ikke var noen direkte gjeldende regler for kledninger eller vinduer og at dette ikke var noe som var søknadspliktig.

En fasadeendring som endrer byggverkets karakter er søknadspliktig etter pbl §§ 20-1 første ledd, bokstav c jf. 20-5 første ledd, bokstav f. Denne bestemmelsen var også gjeldende i 2014 da klager kontaktet kommunens servicetorg. Dersom det er snakk om rent vedlikehold som ikke endrer byggverkets karakter, kan imidlertid utskiftning av vinduer være unntatt søknadsplikt. I dette tilfellet er det snakk om en radikal endring av fasaden ved utskiftning til større og lite typiske vinduer for bygningstypen sjøhus. Dette var helt klart et tiltak som var søknadspliktig også i 2014.

Det er beklagelig dersom klager har fått feil informasjon av servicetorget, men kommunen har ikke funnet spor fra samtalen eller hvilke opplysninger som er gitt fra hverken tiltakshaver eller servicetorgetts side. Selv om tiltakshaver har blitt veiledet på feil grunnlag endrer imidlertid ikke det faktumet at tiltaket er søknadspliktig.

Videre viser klager til at det i kommunedelplan for kulturminner står at «de fleste av dagens naust er fra 60 tallet. Det er ikke bygningsdetaljene som er viktig å bevare, men den helheten naust, kai og molo utgjør i dag.» Klager mener dermed at utskiftning av vinduer ikke er i strid med kommunedelplan. I uttalen fra kommuneantikvaren vurderes det imidlertid at den omsøkte fasadeendringen bryter med det helhetlige miljøet rundt Ferkingstad havn.

Klager nevner også at det bygges en fritidsbolig på gnr. 22 bnr. 213 som etter klagers syn både i størrelse og fasade bryter med retningslinjene de fikk da de henvendte seg til kommunen i 2014. Dette tiltaket er et nybygg som har vært gjennom en omfattende søknadsprosess med veiledning fra kommuneantikvaren og er etter kommunens syn ikke sammenlignbart med klagers sak.

Videre reagerer klager på at sjøhuset blir definert som naust og viser til kommunens definisjoner på naust og fritidseiendom/sjøhus. I denne forbindelse henviser klager til at sjøhus blant annet kan ha vinduer, balkong, mv. Karmøy kommune har ikke noen offisiell definisjon på sjøhus, men ser at den samme definisjonen klager viser til framgår i et arbeidsnotat fremlagt for HTM i 2018. Kommunen kan ikke se at dette har relevans for klagesaken. Uavhengig av om bygningen defineres som et sjøhus eller et naust er den en del av et område med høy kulturhistorisk verdi og bygningens benevnelse vil ikke ha avgjørende betydning for vurderingen om en skal godkjenne en søknadspliktig fasadeendring.

Klager mener også det er urimelig at de er de eneste som har blitt bedt om å søke om fasadeendring selv om flere av sjøhusene har endret på fasaden og viser i denne forbindelse til likebehandlingsprinsippet. Formålet med likebehandlingsprinsippet er at like saker skal behandles likt. Kommunen har sett over eiendommene i naustrekken og kan ikke se at andre sjøhus har gjort endringer i fasaden som like markant bryter med den tradisjonelle byggestilen til sjøhusene. Etter kommunen sitt syn foreligger det dermed ikke brudd på likebehandlingsprinsippet.

I Pbl. § 31-1 er det presisert at krav til gode visuelle kvaliteter etter pbl § 29-2 gjelder tilsvarende 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, vurderer kommunen at tiltaket er i strid med

intensjonen i bestemmelsen som skal verne eksisterende kulturelle verdier.

Kommunens vurdering er at fasadeendringen som er utført på sjøhuset ikke oppfyller kravet til gode visuelle kvaliteter som følger av pbl § 29-2 jf § 31-1 og at vedtak av 27.07.2022 bør opprettholdes.

Kommunalsjef teknisk sin konklusjon

Det har ikke kommet fram opplysninger som endrer denne vurderingen. Kommunalsjef teknisk vurderer at fasadeendringen ikke oppfyller kravet til gode visuelle kvaliteter etter pbl § 29-2. På bakgrunn av dette opprettholdes vedtak om avslag på fasadeendring etter pbl § 29-2 og § 31-1.

Vedlegg:

Gnr. 22, bnr. 159 - Vedrørende vedtak om avslag

Gnr. 22, bnr. 159 - Svar på varsel om avslag - Fasadeendring
vedlegg 3

IMG_9071

IMG_9078

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

Situasjonsplan

Gnr. 22, bnr. 159 - Søre Ferkingstadveg 153 - Uttalelse fra Rogaland fylkeskommune -
fasadeendring av naust i kulturhistorisk bygningsmiljø

AcosSvarInn.xml

Gnr. 22, bnr. 159 Kommuneantikvarens uttale

Snr. 22, bnr. 159 - Søknad vedrørende tiltak i naust - Søre Ferkingstadveg 153

Gjenpart nabovarsel

Følgebrev

Kvittering for nabovarsel

Tegning av tiltak

Anmodning om redegjørelse - ulovleg tiltak i naust - gnr. 22, bnr. 159 - Søre Ferkingstadveg 153
22.159

Ferkingstad havn

ferkingstad.havn