

Karmøy kommune
post@karmoy.kommune.no
att: Oddbjørn Skogøy Halvorsen

21. september 2022

Vedr. vedtak om avslag – gnr. 22 bnr. 159 – Søre Ferkingstadveg 153

1. Innledning

Jeg viser til vedtak om avslag på søknad om fasadeendring i denne saken og klage som er innlevert av tiltakshaver. Jeg vil på deres vegne komme med ytterligere merknader til saken.

De har to fundamentale innvendinger til kommunens vedtak og kommuneantikvaren og Rogaland fylkeskommunes uttalelse i saken som ligger til grunn for vedtaket.

For det første er ikke dette bygget et naust, slik det er lagt til grunn i vedtaket.

For det andre er det ikke fasadeuttrykket som er grunnlaget for at området er vurdert som kategori A i kommunedelplanen for kulturminner.

Jeg vil under utype disse innvendingene.

2. Vedr. eksisterende lovlig bruk av bygget

Slik mine klienter leser avslaget fremstår det som nokså klart at kommunen, og fagmyndighetene som har uttalt seg i saken, har lagt til grunn feil eksisterende lovlig bruk av bygget. Dette fremgår klart flere steder hvor bygget er omtalt som «naust». Det fremgår også mer implisitt av vedtaket hvor det ser ut til at kommunen tilnærmer seg søknaden som om dette var et eldre naust som skal bevares som det.

Bygget er imidlertid et sjøhus som i utgangspunktet ble oppført og benyttet som hotell. Jeg legger her ved kjøpekontrakten hvor dette fremgår, samt eldre avisutklipp hvor bruken av bygget fremgår. Som det fremgår er byggene beskrevet som innredet med velutstyrte kjøkken, dagligstuer og soverom.

Byggene er altså godkjente for varig opphold, overnatting og en langt mer omfattende bruk enn de tradisjonelle naustene, som kommunen gjerne har et ønske om å bevare som de var. Når bygget først er godkjent for slik bruk stiller det andre krav til lysforhold osv., og de hensynene som tilsier at bygget skal fremstå som et eldre naust, gjør seg ikke gjeldende.

Karmsundgata 72, 6. etasje, 5529 Haugesund | www.eikesdal.com | Medlemmer av Advokatforeningen

Rune Lande
Advokat og statsaut. revisor
Tlf. 901 25 698
lande@eikesdal.com
Org.nr. 962 444 040

Gunstein Sveinall
Advokat
Tlf. 977 36 544
sveinall@eikesdal.com
Org.nr. 991 586 792

Marit Wathne
Advokat
Tlf. 993 75 779
wathne@eikesdal.com
Org.nr. 913 795 873

Maria Oftedal
Advokat og sivilingeniør
Tlf. 959 24 751
oftedal@eikesdal.com
Org.nr. 914 769 302

Magnus Håvås Nereng
Advokat
Tlf. 975 67 375
nereng@eikesdal.com
Org.nr. 922 576 645

Hallvard Totland
Advokat
Tlf. 415 19 603
totland@eikesdal.com
Org.nr. 925 083 003

Denne historikken er ikke omtalt og vurdert i vedtaket og det er, slik tiltakshaver ser det, en åpenbar mangel ved vedtaket.

3. Om plasseringen i vernekategori A

Et av de bærende argumentene for avslaget er at området er plassert i vernekategori A. Dette er imidlertid ikke i seg selv nok til å avslå en søknad om fasadeendring. Kommunen og fagmyndighetene må konkret vurdere om fasadeendringen rammer de hensynene som begrunner at området er plassert i kategori A.

Det fremgår her klart av vedtaket at hverken kommunen eller fagmyndighetene gjør dette. De omtaler plasseringen i kategori A generelt og konkluderer med at fasaden må vernes.

Det fremgår imidlertid klart av kommunedelplanen som plasserer området i kategori A at det er slått fast at bygningsdetaljene ikke er viktigst å bevare her, men at det er helhetsuttrykket i havnen, med forholdet mellom byggene, kaien og moloen som skal bevares. Jeg viser her til utklipp fra planen under hvor dette fremgår. Jeg har her valgt å ta med teksten fra andre områder hvor selve byggene og uttrykket deres har vært det som skal vernes. Se eksempelvis teksten for Mannes og Litlasund.

A- prioritert rekkefølge						
38	1, 2, 21, 171	Syregarden	1840-1890	Gårdsanlegg som fremdeles har strukturen til et klyngetun, noe som var helt vanlig i Karmøy frem til jordutskiftingen på siste del av 1800-tallet. Flere bruk og bygninger inngår.	A	Jordbruk
57	div	NBI-registeret, Skudeneshavn		Del av Skudeneshavn inngår i NBI-registeret, en database over byer og tettsteder i Norge som har nasjonal interesse.	A	Byer
11	135	Mannes	1786	Bolighus i klassisistisk stil, utedo, hage og diverse ruiner etter bygninger. Flotte steinkaier med trapp.	A	Handelssted
22	116, 120, 150	Førkingstad havn	1957	Molo bygget i 1896, frem til da var det kun en åpen bukt med båtstø her. Dagens havn påbegynt i 1935, ferdigstilt i 1957. De fleste av dagens naust er fra 60-tallet. Det er ikke bygningsdetaljene som er viktigst å bevare her, men den helheten naust, kaier og molo utgjør i dag.	A	Havner, sjøhus og naust
131	19	Ungdomshuset Torvastad	1933	Bygget har en typisk stil for ungdomshus fra denne perioden. Referanser til norsk trestil, romantikk og jugendpreg. Arkitekt: Torgeir Ahsaker?	A	Forsamlingshus
141	17	Litlasund	191	Sjøhus oppført første del av 1900-tallet, ligger ved Karmsundet. Tidligere lå sjøhusene tett i tett langs sjøkanten i Torvastad, i dag er det ikke så mange igjen. Dette er et flott eksempel på disse store sjøhusene. Inneholder bl.a. bøkerverksted.	A	Havner, sjøhus og naust

Når det planen verner her helheten, og når den slår tydeligfast at det ikke er bygningsdetaljene som det er viktig å verne, blir det for tiltakshaver klart at kommunen begår en feil når de uten videre vurdering eller begrunnelse, viser til denne teksten når de gir avslag på søknaden.

4. Avslutning

For tiltakshaver er fremstår det klart at det aldri har vært kommunens intensjon å verne en bygningsrekke som er oppført som motell på 60-70-tallet, som en del av Karmøy

kommunens kulturarv for ettertiden. Det er derfor også nært til absurd å få avslag på en søknad om fasadeendring med denne begrunnelsen.

Det fremstår også for dem som klart at kommunen i vedtaket gjør uriktige og ufullstendige vurderinger av situasjonen, slik at vedtaket er ugyldig.

Kommunedelplan for kulturminner som ligger til grunn for avslaget, er et politisk vedtatt styringsdokument som administrasjonen skal forholde seg lojalt til. Tiltakshaver krever derfor at klagesaken blir behandlet av Hovedutvalg teknisk og miljø. Siden saken allerede ligger i sakslisten der sendes dette brevet også til utvalgets medlemmer.

Med vennlig hilsen

Magnus Håvås Nereng

Magnus Håvås Nereng
Advokat