

Karmøy kommune
Rådhuset
Postboks 167
4291 Kopervik

Eiendom: Gnr. 3 bnr. 36 – Vea Sjoarveg, 4276 Veavågen
Reguleringsplan: 2013 Vedavågen – Industri/kontor/bolig/fritidsbolig

Klage på avslag

Vi viser til vedtak om avslag på søknad i sak 22/5847 og klager med dette på avslaget. I brevet er datoen satt til 10.02.2023, men vedtaket ble ikke mottatt før 20.02.2023. Klagen levers derfor innen fristen på tre uker.

Klage

Søknaden om riving av eksisterende sjøhus, og tilhørende søknad om oppføring av ny bebyggelse, er avslått av hensyn til vern av kulturmiljøet i Veavågen. Vi er ikke enige i de vurderingene som kommunen har gjort i saken, og mener at kommunen ikke er konsekvent når de behandler rivingssøknader.

Slik vi ser det er det viktigste hensynet med denne planen å legge til rette for en ny giv langs vågen. Dette kommer også frem av innledningen i planbeskrivelsen:

*«Håpet fra kommunens side er at man med reguleringsplan og bestemmelser har dannet grunnlaget for en **ny giv i området**, som både fører til en **opprustning av den eldre bebyggelsen**, og som gjør at **ny bebyggelse tilfører området nye kvaliteter.**»*

At dette hensynet har prioritet underbygges også av den fornyelsen (nybygg og riving) som har foregått de siste 15 årene langs vågen. Samlet sett har dette bidratt til at området i dag fremstår som ryddigere og penere enn tidligere. Forfallet på bebyggelsen har i stor grad opphørt, noe gammelt er erstattet og noe nytt har kommet til. Et av de få unntakene fra denne fornyelsen er sjøhuset som vi søker revet nå. Av hensyn til omgivelsene og planens intensjon, er det vesentlig å få tillatelse til rivingen og forberede ny bebyggelse på tomten.

Kommunen på sin side synes å mene at hensyn til vern står sterkere enn målet om å skape ny giv, og har derfor avslått søknaden om riving med hjemmel i reguleringsplanen og byggeforbudet langs sjøen.



Vern og forbud mot riving

I beskrivelsen av reguleringsplanens intensjon er bevaringshensyn nevnt som et viktig hensyn. Men det er også tatt konkret stilling til hvilke områder som skal bevares. Den aktuelle tomten er ikke del av et slikt område og har derfor heller ikke et slikt formelt vern. Et forbud mot riving fremstår derfor som svært urimelig. Vi kan heller ikke se at dette er et lovlig grep i planen.

I regjeringens reguleringsplanveileder står det følgende om vern og hensynssoner:

«*Bruk av hensynssone bør avgrenses til interesser av vesentlig betydning... og skal ikke benyttes for alle interesser som kan ha betydning... Faresoner og bevaringsområder eller verneområder, skal likevel alltid vises med hensynssone i reguleringsplan.*»

Videre står det:

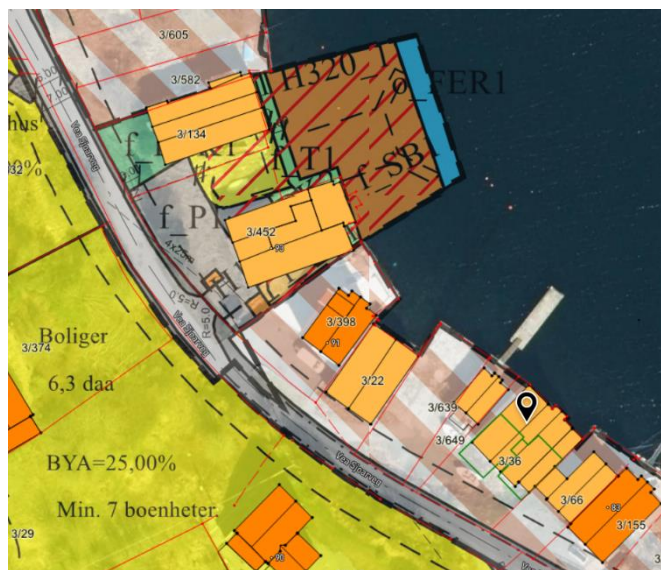
«*Det er obligatorisk at vern skjer gjennom **bestemmelse** (jf. plan- og bygningsloven § 12-7 nr. 6), og **synliggjøres i plankartet.***»

I reguleringsplanen for Veavågen er dette prinsippet fulgt, og det er synliggjort i plankartet hvilke områder/objekter som har vern og disse områdene har også en eller flere tilhørende bestemmelser i tråd med reglene i reguleringsplanveilederen. Sjøhuset vi søker revet er derimot ikke synliggjort i kartet som et objekt med vern eller som del av et vernet miljø. Vi kan derfor ikke se at den generelle «bestemmelsen» i reguleringsplanen som forbyr riving, er gyldig. Siden bruken tilsynelatende er tilfeldig, vil den også være problematisk med hensyn til lovens formål om forutsigbarhet.

Et eksempel på den tilfeldige og uforutsigbare bruken av bestemmelsen er riving og bygging i Vea Sjoarveg 111. Her var kommunen positiv til riving og derfor ble ikke bestemmelsen brukt som et forbud mot riving. I saken som påklages nå, mener kommunen imidlertid at riving ikke er ønskelig og derfor mener kommunen at riving er forbudt. Dette gir helt urimelige utslag for enkeltpersoner og eiere av eiendommer i dette området. Hvis reguleringsplanen ikke hadde rivingsforbud i Vea Sjoarveg 111, kan planen heller ikke ha et rivingsforbud i saken som påklages nå. Grunnlaget for avslag om riving fremstår derfor som feil, da bygningen som søkes revet ikke har et formelt vern i reguleringsplanen.

Et annet eksempel på hva som godkjennes av riving er plan 2114, som ble vedtatt i 2020. Prosjektet er ikke realisert enda, men spørsmålet om riving er avklart og godkjent i den vedtatte reguleringsplanen.

Det legges her opp til riving av to eldre sjøhus som er av tilsvarende størrelse, eller større enn sjøhuset i vår sak. Selv om dette ble løst gjennom en reguleringsprosess, var vernehensynene også en del av vurderingen i plansaken. Kulturmiljøet ble av plankonsulenten vurdert som mindre viktig og i planbeskrivelsen står det følgende:



«Det er foretatt en befaring med Rogaland fylkeskommune, seksjon for kulturarv, for å bedømme tilstanden på de to eksisterende byggene. Det fremkommer i deres høringssvar at tilstanden er så dårlig at de har forståelse for at byggene rives.»

Fylkeskommunen ved seksjon for kulturarv «har forståelse for at byggene rives» i plansaken, og kommunen aksepterer riving. Det fremstår derfor som helt urimelig og uforståelig at riving av sjøhuset i vår sak, et steinkast unna, vil medføre en «vesentlig tilsidesetting» av de samme hensynene.

Byggeforbudet langs sjøen

I tillegg til at søknaden vår er avslått av vernehensyn i gjeldende reguleringsplan er den også avslått med hjemmel i byggeforbudet langs sjøen. I den anledning vil vi gjøre oppmerksom på at praksisen med å kreve dispensasjon fra byggeforbudet i områder som er regulert til bebyggelse, først ble gjort gjeldende fra mars 2017 da KMD sendte brev til Fylkesmennene om å endre praksis, som følge av en ny tolkning av loven. Det vil da si at hele Veavågen har vært underlagt byggeforbud siden dette brevet ble sendt fra KMD. Før den tid var forvaltningens lovforståelse at byggeforbudet ikke var gjeldende i områder som allerede var regulert til bebyggelse. Byggeforbudet fremstår derfor som en inkurie i saker som har reguleringsplan og som åpenbart er tilrettelagt for bebyggelse.

Vi er innforstått med at det formelt må søkes dispensasjon fra byggeforbudet, noe vi også har gjort, men all den tid kommunen opprettholder reguleringsplanen med tilhørende arealformål mener vi at dispensasjon fra byggeforbudet må forstås som en formalitet.

Det går også frem av vedtaket at vurderingen av reguleringsplanen og byggeforbudet langs sjøen, i praksis har vært den samme.

Vår vurdering er at riving av sjøhuset og bygging av fritidsboligene støtter oppunder formålet med planen. Dette bør da også være avgjørende for at dispensasjon fra byggeforbudet langs sjøen kan gis. At «forbudet» gir kommunen en hjemmel til å avslå søknaden bør ikke være avgjørende for utfallet i denne saken, da det vesentlige er hensynet til reguleringsplanen og intensjonen med denne er ivaretatt.

Sjøhusets tilstand

Som beskrevet i søknaden vår har forfallet på det eksisterende sjøhuset nå kommet så langt at opprustning av bebyggelsen ikke lenger er hensiktsmessig. Nedenfor er det to bilder av bygningen. Bildet til venstre viser at deler av taket mot øst har kollapset. Tilstanden ellers på bygget kommer ikke godt frem av bilder, men det er tydelig sig i taket og samtlige endebord på gesims mot vest har falt av. Det fremstår derfor som åpenbart at det er hensiktsmessig å rive bygget. Reparasjon av bygget, eller en autentisk gjenoppbygging, vil være svært kostbart. Og siden bygget ikke har formelt vern, fremstår også et slikt krav urimelig tyngende for eierne.





Sett fra sør



Sett fra nord

Gebyr

Hensyn som er vurdert ved behandling av byggeforbudet i denne saken er i praksis den samme som planvurderingen. Det bør være unødvendig å påpeke at det å ta betalt to ganger for samme vurdering fremstår som åpenbart urimelig. Spesielt når kommunen har som formål å tjene sine innbyggere. Hvis ikke kommunen selv tar initiativ til å stryke denne dobbelfaktureringen vil det bli levert en egen søknad om redusert gebyr.

Oppsummering

Forbud mot riving av hensyn til bevaring forutsetter at områder/objekter må være synliggjort i kart og ha tilhørende bestemmelser. Da kommunen vedtok denne reguleringsplanen ble det gjort en systematisk og hensiktsmessig avgrensning av hvilke miljø og objekter som skulle bevares/vernes i Veavågen. Sjøhuset vi søker revet ble ikke pekt ut som viktig nok til å være en del av denne bevaringen. Vi kan derfor ikke se at reguleringsplanen forbyr riving av dette sjøhuset.

Riving vil uansett være et nødvendig grep for å kunne ivareta hovedintensjonen med reguleringsplanen, som er å legge til rette for en ny giv i området. Hvis riving ikke tillates vil det ikke være mulig å realisere tiltak på eiendommen, og bygningen vil fortsette å forfalle og etter hvert fremstå som skjemmende for omgivelsene.

Vi håper kommunen kan se på saken på nytt og revurdere sin tidligere konklusjon.

Med vennlig hilsen

Olav Liknes
Olav Liknes

