

Haugesund, 30.01.2023

Vår ref: 9420 Sletten, Strandgt. 12 | Gnr/Bnr: 58 / 301

SVAR PÅ TILBAKEMELDING OM MANGLER: RIVING AV HELE BYGG, NYTT BOLIGBYGG MED KONTOR OG LAGER OG GJENOPPFØRING AV NAUST.

Viser til tilbakemelding på rammesøknad av 29.06.2022, datert 17.11.2022.

Vi svarer her punktvis, og kommenterer antikvariske vurderinger til slutt:

1. *Det etterlyses søknad om dispensasjon avstand kommunal veg.*
Dispensasjonssøknad komplettert (Vedlagt).
2. *Utkjørsel/ manøvrering er ikke vist på situasjonsplan...*
Påført situasjonsplan (Vedlagt)
3. *...Kontor og lager...viser ikke plantegningene..fremstår som uklart*
4. *Det mangler erklæring fra 58/299.*
Eier er karmøy kommune. Dette vil bli etterspurt.
....det mangler naboerklæring fra 58/302, -erklæringen som er vedlagt er for bygging på 302 og gjelder ikke for omsøkt tiltak.

Vi har forelagt problemstillingen med erklæringens gyldighet til advokat Magnus Håvås Nereng som har følgende vurdering:

«Jeg mener det er nokså klart at erklæringen er gyldig, at den gir Sletten rett til å føre opp tiltak inntil 0,2m fra grensen og at erklæringen ikke kan trekkes tilbake av naboen.

Ordlyden er klar på dette og erklæringen er signert av Olsen. Skulle den kunne trekkes tilbake fra Olsen sin side måtte det fremgått av teksten. Plbl. § 29-4 stiller videre kun krav om at det skal foreligge «skriftlig samtykke» og det ligger i det ikke noe krav om at dette samtykket skal gis på særskilt erklæring eller på to separate erklæringer i en situasjon som dette.

Dette mener jeg må legges til grunn i byggesaken til Sletten, slik at det blir gitt tillatelse til tiltaket med mindre det foreligger andre grunner til at tillatelsen ikke skal gis. Dersom Olsen



mener det skriftlige samtykket er trukket tilbake må det være han som må bli henvist til å få saken sin prøvd privatrettslig.

Ett forbehold herfra er at Sletten sitt tiltak ikke er beskrevet konkret i erklæringen. Dersom det omsøkte tiltaket er upåregnelig eller utformet på en uvanlig måte kan det kanskje anføres at et slikt tiltak ligger utenfor det Olsen kunne regne med da han signerte på erklæringen, og at det erklæringen derfor ikke dekker tiltaket.» (Mail vedlagt)

18.08.2022 ble det sendt en epost fra undertegnede med forespørsel om et møte vedrørende byggesaken og hvordan kommunen ser på naboens tilbaketrekning (!) av naboerklæringen vedlagt byggesøknaden.

«Viser til kommunikasjon mellom tiltakshaver, fam. Sletten, og saksbehandler i kommunen. Vi håper det kan avtales et snarlig møte for drøfting av selve byggesøknaden samt forhold vedrørende naboerklæring.

Viser det seg at nabo kan trekke seg fra en skriftlig avtale etter at han selv har oppført bygg ihht til denne vil det være til hjelp om det det kan vises til PLB og fremskaffes rettsdokumenter/uttale fra statsforvalter/sivilombudsmann som kaster lys over dette. Både for denne byggesakens skyld og eventuell privatrettslige skritt.»

Spørsmålet om erklæringens gyldighet er av søker vurdert å være avgjørende for hvorvidt tiltaket kan godkjennes.

Derfor er det ikke lagt ned arbeid med oppmålinger, «*taktekking, kledning, takrenner, pipe, vinduer, belistning osv*» som fylkeskommunen etterlyser. Og usikkerheten rundt kommunens syn på naboerklæringens gyldighet viste seg berettiget i punkt 4 over.

Kommentarer til antikvarfaglige vurderinger:

20.02.2020 ble det avholdt en befaring med Rune Johnsen fra Karmøy kommune. I referatet står det bla:

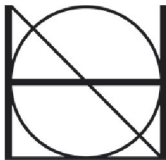
«Eksteriøret er ikke opprinnelig, med varierende alder, og har lav eller ingen antikvarisk verdi.

Huset er en del av bygningsmiljøet på Treborg, Koperviks gamleby, som er regulert med hensynssone i kommunedelplan for Kopervik. **Bygningen har stor verdi som del av bygningsmiljøet.**

Målet med en hensynssone er at bebyggelsen skal bevares, settes i stand og brukes. Bygningen har stått ubrukt i mange år og dette bærer den preg av. **Tilstanden er dårlig. Basert på bygningens tilstand, vurderer vi det som mulig å søke om riving og gjenoppbygging av våningshuset.»**

En eventuell søknad om riving og gjenoppbygging må inneholde dokumentasjon og argumentasjon ang. hvorfor bygningen ikke kan bevares og gis ny bruk. Et eventuelt nytt bygg vil måtte følge føringene for hensynssonen, og ta **utgangspunkt i husets opprinnelige form, proporsjoner og utførelse.**

Planleggingen og gjennomføringen må derfor skje i tett samarbeid med kommuneantikvaren.» (Vår utheving).



I søknaden ble det grunnet usikkerheten med naboerklæringen ikke lagt ned mye arbeid med detaljering av løsninger, men beskrevet at dette skal skje i samarbeid med kommuneantikvaren. Det er naturlig at slikt samarbeid skjer i detaljeringsfasen etter rammetillatelse er gitt og betinger igangsettingstillatelse.

Fra både kommuneantikvar og fylkeskommunen er de vesentligste merknadene til omsøkt bolig at den er større enn den eksisterende.

Det anføres fra fylket at «Det er de ytre rammene til dagens bolig som må være utgangspunktet for den nye boligen, mindre justeringer kan aksepteres.» Kommuneantikvaren skriver i tilbakemelding til skisser av 25.10.21 at riving forutsetter at eneboligen gjenoppbygges som kopi, -dvs med tilsvarende ytre dimensjoner.

Vårt tilsvarende vil omhandle selve bygget og hensynssonens bestemmelser:

1. Eksisterende bolig ligger lavt i terrenget, 1,63 m lavere enn tilstøtende gate. Gaten har trolig hevet seg over de siste 150 år.
2. Etasjehøydene er svært små, 1,78, 214 og 223 (del av loft). Med nye konstruksjoner og preaksepterte etasjehøyder vil etasjehøydene bli 270, 270 og 240 + konstruksjon i tak, 40 cm, og kaldtloft, -samlet 2.05 over eksisterende bygg.
3. Omsøkt bygg ligger 215 over eksisterende pga dette og behovet for UT.
4. Tiltakshaver bygger for fremtiden og er opptatt av at det skal være universell tilgjengelighet av tilkomsten. Dette lar seg ikke etablere i det trange rommet mellom bygning og gate uten at inngangsplanet heves.
5. Forslag fra fylket om å søke dispensasjon fra bestemmelser om fri etasjehøyde kan nok være relevant om det dreier seg om verneverdige bygg, men her er det bygningsmiljøet i hensynssonen, ikke dette bygget (ref referatet fra befaring), som er omfattet av vern. Det vil slik være vanskelig å argumentere for unntak fra høydekrav og universell tilgjengelighet om ikke bygningshøyden er kritisk for bygningsmiljøet.
6. Vi har i vedlagte illustrasjoner vist de 8 nærmeste bygningene på Treborg lagt inn over omsøkt bolig. Disse viser enkelt og tydelig hvordan både høyder og bredder av disse er i samsvar med omsøkt bygg eller betydelig større!
7. Eksisterende bygg ligger betydelig lavere i terreng og volum enn nabobygg.
8. Tiltaket er senket 40 cm etter møte med antikvar, også tilbygg er forminsknet og naust endret tilsvarende opprinnelig. (Det er derfor ikke helt riktig at man ikke har tatt imot innspill.)
9. **Treborg** ligger på og delvis nedover en høy landtunge. Bebyggelsen har hovedadkomst fra sentralt gateløp og bygger seg nedover skråningen med sokkeletasjer. En tre-borg☺. Tiltaket vil ikke svekke dette uttrykket, eller forringe stedlige kvaliteter selv om det eldre huset ligger lavere i terrenget.
10. Snitt, perspektiver og landskapsnitt viser at tiltaket ikke avviker eller stikker seg ut fra eksisterende bebyggelse.
11. All den stund detaljering vil skje i samarbeid med kommuneantikvaren og «*hensynet til verneverdig bebyggelse er ivaretatt når det gjelder byggehøyder, målestokk, uttrykk og møtet mellom gammelt og nytt*» (volum ifht bygningsmiljøet) er det derfor mulig å hevde at betingelsene i reguleringsplanen er ivaretatt.

Det springende punktet er om boligen skal gjenoppbygges som kopi (med de begrensinger det har for arealer og høyder og brukbarhet) eller om ny bolig kan oppføres i samarbeid med kommuneantikvar og med volumer som «*innordner seg eksisterende bebyggelse i byggehøyde, bygningsvolum og fotavtrykk*».



Vi vil referere til referat fra befaringsrapport:

*«Eksteriøret er ikke opprinnelig, med varierende alder, og har lav eller ingen antikvarisk verdi.
-Bygningen har stor verdi som del av bygningsmiljøet.
-Tilstanden er dårlig. Basert på bygningens tilstand, vurderer vi det som mulig å søke om riving og gjenoppbygging av våningshuset.....utgangspunkt i husets opprinnelige form, proporsjoner og utførelse.»*

Vår arkitektfaglige vurdering er at det nye bygningsvolumet fint vil passe inn på Treborg. Med kyndig veiledning fra kommuneantikvar er vi sikre på at resultatet vil bli en berikelse for bygningsmiljøet. Form, proporsjoner og utførelse er ikke knyttet til et bestemt volum. Variasjonen her er godt innenfor det stedlige.

Det er problematisk at en privatperson, med en ikke-verneverdig bygning i svært dårlig stand (kun betydningen for bygningsmiljøet er vurdert verneverdig), ikke skal kunne oppføre ny bolig ihht til krav i plan- og bygningsloven selv om detaljeringer og formuttrykk avklares og bestemmes i samarbeid med antikvariske myndigheter.

Vi håper derfor at:

1. Naboerklæringen ansees gyldig.
2. Merknadene fra kommune- og fylkesantikvar ikke tas til følge.

Det er også merknader fra antikvarhold til tilbygget og naustet:

Det er omsøkt tilbygg. Det fremheves fra antikvarhold at bygningselementet er for stort og fremmedartet. Tilbygget er senket og trukket tilbake i søknad etter tilbakemelding, men vi mener at selve formen, beliggenheten og uttrykket er stedtypisk, -området har et vell av store og små tilbygg, garasjer, anneks, boder, terrasser og gjerder som bygger inn gårdsrommene. (se vedlegg). Vi håper derfor tilbygget sees som en naturlig addisjon til stedets karakter. Med hensyn til skyggeeffekten for nabo i øst gjelder at gårdsrommet hans ligger nordøst for egen bygningsmasse, og at beliggenheten og høyden av tiltaket på 30/301 ikke vil ha betydning for skyggeleging her. (Se solstudie).

Naustet er også endret i søknaden for å imøtekomme anbefalinger, og vil bli detaljert i samarbeid med antikvariske myndigheter.

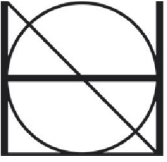
Vi håper derfor på et snarlig og positivt svar på søknaden, og deltar gjerne på en befaringsrapport eller et møte om det er uklare sider av saken.

Med hilsen

HOLON HAUGESUND

Roald Bø sivilarkitekt
90 60 43 18

HOLON



roald@holon.no