

Karmøy kommune v/Hovedutvalg teknisk og miljø

Prinsipiell avklaring av reguleringssspørsmål

Sammendrag

I henhold til Karmøy kommunes regulativ bes det herved om at reguleringssspørsmålet om bevaring av bygg på eiendom gnr. 2, bnr. 328 legges fram til hovedutvalg for teknisk og miljø. I den anledning tillater en å be om at utvalget om å befare bygningen i samme møte som dette reguleringssspørsmålet legges fram.

Forslagstiller ber utvalget å stadfeste at den gjeldende situasjon fortsetter i planarbeidet uten endring i forhold til bevaring av bygg innenfor gnr. 2, bnr. 328.

Bygget har i dag ingen status som vernet, og grunnen til at dette spørsmålet er dukket opp er at forslagstiller har startet opp et privat planarbeid der kommuneantikvaren vil at forslagstiller skal omregulere sitt eget bygg til bevaring.

Kommuneantikvarens ønske kan ikke gjennomføres med tanke på de enorme kostnadene dette ville medføre for forslagstiller. I tillegg ville en slik bevaring av bygget gitt så store begrensninger i bruken at forslagstiller er i tvil om det er hensiktsmessig å gå videre med planarbeidet.

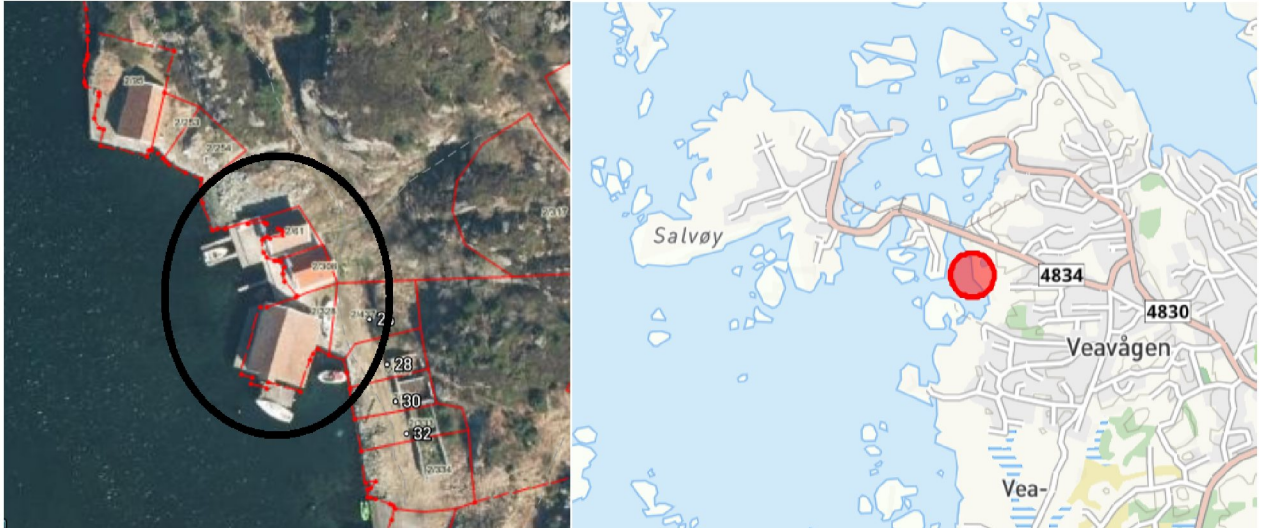
Forslagstiller ber om at kommuneantikvarens uttalelse i planarbeidet ikke imøtekommes slik at forslagstiller kan utvikle eiendommen til fritidsbebyggelse, under like forutsetninger som omkringliggende bebyggelse.

Bakgrunn

Forslagstiller har startet opp planarbeid for Rundhagen i Veavågen som innbefatter flere eiendommer langs sjø. Formålet bak planarbeidet er å omregulere disse eiendommene til fritidsbebyggelse. Den ene eiendommen som dette reguleringssspørsmålet omhandler er eid av to brødre fra Veavågen som ønsker å rive eksisterende bygg, og føre opp to nye fritidsenheter med gode arkitektoniske kvaliteter.

Planarbeidet ble formelt igangsatt med oppstartsvarsel i slutten av februar 2023. Området er i gjeldende plan avsatt til industri/næring. Reguleringsendringen er i seg selv vurdert som uproblematisk ettersom nærmeste nabobebyggelse er i ferd med å oppføre flere fritidsboliger. Det også til kommunens vurdering.

Plan 2142 - Rundhagen



Planområdet markert. Reguleringsspørsmålet gjelder det sørligste bygget.

Reguleringsspørsmålet er om planarbeidet skal bevare bygningen innenfor eiendom gnr. 2, bnr. 328, eller ikke. På denne eiendommen er det oppført et eldre sjøhus over to plan, malt i hvitt og grønt. Denne bygningen har ikke noe vern i gjeldende planer. Dette vil si at bygget etter dagens regler kan rives uten at det finnes hjemmel for å avslå dette ut ifra bevaringshensyn. Kommuneantikvaren ønsker å pålegge forslagsstiller å bevare bygget ved å gi dette et vern i pågående planarbeid.



Omdiskutert sjøhus er til venstre. Ny fritidsbebyggelse til naboeiendommen til høyre.

Oppstart av planarbeid er ferdigstilt. Det er mottatt innspill fra offentlige instanser og innbyggere uten noe ønske om bevaring. Dette ønsket kommer kun fra internt i administrasjonen.

Forslagsstillers redegjørelse for reguleringsspørsmålet

I lys av kommuneantikvarens sterke ønske om å bevare eksisterende sjøhus har forslagsstiller tatt initiativ til dialogmøte. Formålet var å undersøke muligheten for å komme fram til en omforent løsning som en kan legge til grunn i det videre planarbeidet. Dessverre er kommuneantikvarens sine ønsker så langt borte fra det som er realistisk gjennomførbart for forslagsstiller at en må avklare dette spørsmålet før en kan gå videre med øvrig planarbeid.

Kommuneantikvaren har framsatt en rekke krav til bygget som forslagsstiller ser som umulig å imøtekomme. Kravet går ut på at gjeldende sjøhus skal demonteres, steinkaien skal heves, og kai og sjøhuset skal gjenoppbygges i tråd med dagens utforming. Administrasjonene har åpnet for noen mindre modifikasjoner, som for eksempel nye lysåpninger i taket.

Kravet fra kommuneantikvaren tilsidesetter forslagsstillers formål med reguleringsendringen ettersom det da ikke vil være mulig å føre opp to fritidsenheter på den store eiendommen. Videre vil kostnaden med å møte kravet fra kommuneantikvaren være så høyt at det ikke er noen realisme i gjennomføring av prosjektet. Kravene vil medføre flere millioner ekstra i kostnader uten at forslagsstiller får høyere bruksverdi av eiendommen. Bygget vil også trolig måtte få unntak fra tekniske krav der forslagsstiller ønsker fritidsenheter i forskriftsmessig stand. Dermed vil videreføring av kravene fra kommuneantikvaren sette stopper for utvikling av eiendommen.

For å komme kommuneantikvaren i møte har forslagsstiller tidligere tilbudt kommuneantikvaren å være en del av prosjektering av nytt bygg og at deler av materialer fra eksisterende bygg kan gjenbrukes dersom dette er regningsvarende. I tillegg har forslagsstiller foreslått en bestemmelse om at arkitektur til nytt bygg skal tar for seg bygningstrekk som tradisjonelt har vært i bruk i området. Dette vil også etter forslagsstiller sin vurdering gi en arkitektonisk utforming av eiendommen som binder den moderne nybebyggelsen på naboeiendommen, med de mer tradisjonelle byggene i området. En slik middelveg var ikke ønskelig.

Det må også bemerkes at eksisterende bygg ikke er registrert i SEFRAK-registeret. Kommuneantikvarens uttalelse ønsker kan ikke i noe juridisk materiale, og fremstår kun som ønsker. Planarbeidet skal være forutsigbart og av den anledning er en slik avklaring svært viktig i det videre planarbeidet, slik at en kan unngå videre diskusjon om bygget skal bevares eller ei.

Forslagstiller mener det er svært uheldig at et bygg som ikke har noe vern i gjeldende planer skal gjennomgå sterke bevaringskrav ved omregulering. Bruken som er foreslått kommer mindre i konflikt med tiltak på naboeiendommen enn gjeldende plan legger opp til, og vil bidra til en positiv utvikling av området. Det er ønskelig å belyse at et slikt krav om vern ikke ville ha blitt framsatt dersom forslagsstiller søkte om å rive bygget før forslagsstiller selv startet omregulering av området.

Det vil være uforutsigbart dersom forslagsstiller plutselig skal kunne få et krav om å omregulere sin egen eiendom til bevaring når gjeldende planer ikke har dette. Dette vil medføre at kostnadene blir så store at det aldri ville kunne bli gjennomført, noe som ville medført at bygget heller ville blitt revet, uten at kommunen kan avslå dette i henhold til gjeldende juridiske planer.

I lys av at forslagsstillers forrige forslag til imøtekommelse ikke var ønskelig blir det her lagt fram et tilleggsforslag, som sikrer kommuneantikvarens ønske om bevaring, men samtidig sikrer en regningsvarende utvikling av området. Forslagsstiller ønsker å tilby at bygget blir donert til kommunen slik at kommuneantikvaren kan demontere bygget og gjenreise dette på en annen egnet plass.

Konklusjon

Forslagstiller ber hovedutvalg teknisk og miljø vedta i reguleringsspørsmålet at bygget innenfor eiendom gnr. 2, bnr. 328 beholder dagens status uten krav til bevaring.

Med vennlig hilsen

Runar Lunde

Pva. Hjemmelshaverne for eiendom gnr. 2, bnr. 328.