

Karmøy kommune
post@karmoy.kommune.no

6. juni 2023

Vedr. varsel om midlertidig forbud mot tiltak - friområde Visnes

Jeg viser til varsel om midlertidig forbud mot tiltak datert 16.05 for friområdet på Visnes. Disse merknadene er inngitt på vegne av Therese Øvretveit som eier av gnr. 79 bnr. 82. Hun er negativ til det varslede forbudet.

På bnr. 82 står det i dag et eldre hus som er i svært dårlig forfatning. Therese har et ønske om å bo på Visnes. Hun har derfor sendt inn en byggesøknad for å oppføre en erstatningsbolig på eiendommen. Slik de ser det er dette også den eneste realistiske måten å sikre videre beboelse på denne eiendommen. En befaring/restaurering av eksisterende bygg vurderer hun som helt urealistisk, og det vil være formålsløst å vedta et byggeforbud, dersom det er det å bevare det eksisterende bygget kommunen ønsker å ivareta med det varslede forbudet.

Jeg legger her ved en uttalelse fra byggmester Lars Petter Svendsen som beskriver tilstanden på det eksisterende bygget. Svendsen har lang erfaring med å vurdere og gjennomføre rehabiliteringsprosjekter. Som det fremgår av rapporten, er det omfattende råteskader i huset. Byggets utforming er videre slik at det ikke vil være mulig å rehabilitere dette bygget til en stand som oppfyller dagens krav til bomiljø, blant annet på grunn av at det vil være alt for lav takhøyde i bygget til å oppfylle alminnelige krav til et brukbart bomiljø.

Tilstanden på bygget gjør at den eneste realistiske måten å opprettholde beboelse på eiendommen, er å rive eksisterende bygg å oppføre et nytt erstatningsbygg. Det er videre fare for at bygget står til ytterligere nedfall dersom Therese ikke får behandlet sin søknad om tiltak, og eventuelt gått i gang med å få oppført en erstatningsbolig på eiendommen.

At hun skal måtte utsette sine byggeplaner, når det uansett er helt urealistisk i å beholde eksisterende bygg, opplever hun som sterkt urimelig, og det er en tungveidende grunn til å ikke nedlegge noe forbud mot tiltak i denne saken.

I kommuneantikvarens egen kartlegging av området er det her også konkludert med at det eksisterende bygget har få originale bygningsdeler. Det er da vanskelig å se for Therese hvorfor det skal være av så stor betydning å bevare akkurat dette bygget. Jeg viser her til den vedlagte kartleggingen på side 1 og 29.

Det er videre slik at området allerede er regulert til friområde i den eksisterende kommuneplanen, slik at nært til alle tiltak vil være avhengige av dispensasjon fra kommuneplanen. Kommunen rår da allerede fullt ut over hvilke tiltak de mener kan tillates i området, og hvilke de ikke ønsker å tillate i området.

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

Dette er annerledes fra de vanligste byggeforbudssakene, hvor et område allerede er lagt ut til bebyggelse, og hvor grunneier da har et rettskrav på å få bygget innenfor gjeldende regulering, med mindre kommunen nedlegger et byggeforbud som skal gjelde frem til ny regulering er vedtatt. I slike saker vil kommunen være forpliktet til å gi byggetillatelse til tiltak som kan vanskeliggjøre planarbeidet, med mindre det blir nedlagt et byggeforbud, men det er altså ikke situasjonen i denne saken.

På denne bakgrunn stiller Therese seg for det første tvilende til om vilkårene for å nedlegge byggeforbud overhodet er oppfylt i denne saken, og for det andre om det er hensiktsmessig av kommunen å benytte seg av et så inngripende tiltak i denne saken.

Hun stiller seg også tvilende til om kommunen begrunnelse for byggeforbudet, som oppgitt i det utsendte varselet, hvor det fremgår at kommunen ønsker å nedlegge byggeforbud av hensyn til sin egen ressursbruk, er en gyldig begrunnelse for å nedlegge et byggeforbud. Byggeforbudet kan etter § 13-1 nedlegges av hensyn til det oppstartede reguleringsarbeidet. Det fremgår ikke av denne bestemmelsen at kommunen skulle kunne nedlegge byggeforbud av hensyn til sin egen ressursbruk i forbindelse med behandling av innsendte byggesøknader i reguleringsperioden.

Slik Therese ser det, er det et svært inngripende tiltak å frata henne sin rett til å få behandlet sin byggesøknad. Dette kan kommunen ikke gjøre med mindre den lovbestemmelsen som de hjemler dette i, klart angir at de kan gjøre dette med den begrunnelsen som kommunen benytter i vedtaket sitt.

Oppsummert mener Therese at det ikke bør nedlegges byggeforbud i denne saken, og at kommunen heller bør behandle de søknadene som kommer inn og benytte det handlingsrommet de har i denne byggesaksbehandlingen, til å sikre at tiltakene blir akseptable for kommunen.

Med vennlig hilsen

Magnus Håvås Nereng

Magnus Håvås Nereng
Advokat