

Karmøy kommune
Tekn. avd.- byggesak
Postboks 167
4291 Kopervik

**KLAGE PÅ VEDTAK I ANLEDNING SAK 19/6723 I KARMØY KOMMUNE
VEDRØRENDE GNR. 21 BNR. 17 I STAVAVEGEN 30, 4274 STOL
TILTAKSHAVER/ KLAGER: SVEN TORE JAKOBSEN**

Innledning

Det vises til vedtak fra Karmøy kommune av 05.02.20, mottatt i Altinn 07.02.20.
Kommunens vedtak 87/20 påklages herved på vegne av tiltakshaver, innen fristens utløp.

Begrunnelse for klagen

Undertegnede er engasjert av tiltakshaver for å søke om erstatningsbolig for den eldste av to boliger som er oppført på eiendommen i dag. Eiendommen er en landbrukseiendom i område for landbruk, natur og friluft (LNF) i gjeldende kommuneplan og tiltaket betinger dispensasjon fra arealformålet i kommuneplanen.

I dispensasjonssøknaden er det lagt vekt på at tiltaket er en erstatningsbolig og at kommuneplanens bestemmelser pkt. 9.1 åpner for at det på eksisterende bebygde boligeiendommer i LNF- områder kan oppføres nybygg med samlet BYA på inntil 200m² ved riving av eksisterende bolig. Det er vist til at nybygget søkes oppført i eksisterende tun, med omtrentlig samme plassering som eksisterende bolig, og at området allerede er opparbeidet som uteoppholdsarealer/ hage. Nybygget er i stor grad tilpasset eksisterende terreng og hensyntar at eiendommen ligger på et høydedrag. Boligen vil i liten grad medføre terrenginngrep og berører ikke landbruksarealer. Området/ tomten som nybygget plasseres på er naturlig avskåret fra omkringliggende jordbruksarealer og tiltakshaver er tydelig på at man ikke har til intensjon å bygge ned jordbruksområder eller vanskeliggjøre driften av jordbruksarealer som er i aktiv drift.
Det vises til søknaden i sin helhet.

I vedtaket har Karmøy kommune lagt vekt på at det i 2003 ble gitt tillatelse til hus nr. 2 på garden, hvor verneverdien av det gamle huset var argument for at dette ikke skulle rives. Både i 2003 og i nåværende sak viser landbruksavdelingen til at det ikke er driftsgrunnlag for to boliger på eiendommen og anser det gamle huset til å være begrenset til kun utleie og gardsturisme. Plasseringen av nybygg vurderes til å negativt påvirke jordbruksarealer og viser til at boligen vil bli plassert på arealer som er definert som innmarksbeite. Dette arealet blir innskrenket som følge av utbygging mot vest og det må finnes annet sted for lagring av høyballer. Det påpekes at bestemmelse i kommuneplanens pkt. 9.1 gjelder eksisterende bolig- og fritidseiendommer i LNF- områder og at denne ikke kommer til anvendelse i denne saken ettersom eiendommen er en landbrukseiendom.
Det vises til vedtaket i sin helhet.

Landbruksavdelingen viser til at det i byggesak fra 2002/2003 ble fastslått at det ikke var behov for to boliger på eiendommen siden det ikke var selvstendig landbruksdrift.

I forbindelse med oppføring av nytt bolighus ble det imidlertid ikke stilt krav om riving av eksisterende eldre bolighus og det vises til at dette ble begrunnet med at denne ikke lenger var egnet som bolig, men skulle kunne brukes til utleie og turisme.

Siden det fremdeles ikke er slik drift på eiendommen, finner heller ikke landbruksavdelingen behov for to boliger i denne saken og dispensasjon frarådes.

Landbruksavdelingen legger da til grunn at det eldre bolighuset ikke lenger er å regne som en bolig, men som kun skal brukes til utleie og turisme.

Først og fremst vil landbruksavdelingens vurdering om at det gamle huset allerede anses som erstattet være feil og vi vil i det etterfølgende vise til at dette ikke samsvarer med de vedtak som er gjort tidligere.

I både prinsippsøknad, for å avklare dispensasjonsspørsmålet, og i byggesøknaden fra 2003 søkes det om å føre opp «Gardshus nr. 2» på eiendommen og altså ikke en erstatningsbolig. Dette kommer klart frem av både landbruksavdelingens egen uttale fra 2003 samt uttaler fra kommuneantikvaren og Fylkesmannen i Rogaland.

Når HTM behandlet saken 22.08.03 ble følgende lagt til grunn:

Hovedutvalget er positiv til å gi dispensasjon utfra følgende særlige grunner.

Eksisterende hus på bruket tilfredsstiller ikke dagens krav til standard.

Saksbehandlers vurdering:

Saksbehandler gir åpning for å bygge nytt hus på samme sted som «gamlehuset».

Søker ønsker heller å bevare dette. Nytt hus på omsøkt sted vil komme i samme høyde som «gamlehuset». Andre hus i nærheten er mye mer dominerende plassert enn omsøkt.

Det er vanlig med 2 hus på gårdene på Karmøy.

Med andre ord er det gitt tillatelse til hus nr. 2 på garden og vi mener det er dette man må forholde seg til.

At det gamle våningshuset skulle ha en begrenset bruk, hvor det kun skal nyttes til utleie eller turisme, er ikke lagt til grunn eller satt som vilkår i vedtaket fra HTM.

Det vil heller ikke være noen måte å regulere eller begrense bruken av en bolig gjennom et slikt vedtak og man sitter da igjen med at det i dag er to boliger på denne eiendommen.

Begge disse boligene kan rehabiliteres eller endres etter behov og man kan ha fastboende i begge boliger.

Videre legger kommunen til grunn at boligen har en verneverdi og er SEFRAK registrert.

Kommunen viser til at eierne i sin tid selv hevdet at verneverdien var så stor at de ikke ønsket å rive det.

Det vil være feil å hevde at eierne ikke ønsket den gamle boligen revet utelukkende på grunn av verneverdien og viser til at det var flere argument som ble lagt til grunn når saken var til behandling tilbake i 2003.

Det er riktig at det i klage på vedtaket ble vist til at «gamlehuset» både hadde en viss verneverdi og at det kunne nyttes til f. eks. utleie for såkalt gardsturisme på sommerstid.

Det er imidlertid viktig å merke seg at dette kun var ett av flere eksempler som ble brukt i argumentasjonen for ønsket om å beholde den gamle boligen.

Det ble i samme brev også vist til at det *«er svært vanskelig å se at det blir mer driftsøkonomisk forsvarlig å bruke penger på å rive eksisterende våningshus i kombinasjon med oppføring av nytt»* og at *«det omtrent alltid vil kunne være behov for to hus på garden i forbindelse med generasjonsskifte. Dette bekreftes av det forhold at de fleste gardsbruk også på Karmøy har minst to hus på garden.»*

At man i sin argumentasjon har skrevet at boligen har en viss verneverdi kan vanskelig sees som å være det tyngst-veiende av de argumenter som ble fremsatt.

Dette understøttes også av uttalen fra kommuneantikvaren som i 2003 uttalte følgende: *«I dag fremstår huset med moderne bygningselementer som speilglassvinduer, platetak og nyere kledning. Med unntak av pipene, kan vi ikke se at noen opprinnelige utvendige byggningsdetaljer er bevart. Ut fra dette har huset som enkeltobjekt ikke særlig høy bygningshistorisk verneverdi.»*

Ny uttale fra kommuneantikvaren i nåværende sak bekrefter det som tidligere er uttalt, men at det er andre forhold som må avklares nærmere, blant annet vegfar mot sør.

Dette er ikke forhold som er direkte rettet mot nybygget og man vil kunne tilpasse seg dette hvis det skulle vise seg nødvendig.

Det må ut fra dette vurderes som på det rene at den gamle boligen har liten verneverdi.

Når kommunen viser til at standarden på det gamle huset var dårlig i 2003 vil det nå, 17 år senere, være behov for en vesentlig rehabilitering for å fortsatt sikre bruk.

En slik rehabilitering kan ikke verken anbefales, eller være kostnadssvarende, og man sitter da igjen med at riving og nybygg tilnærmet vil være det eneste alternativet man har.

Her legger man til grunn at et nybygg i langt større grad vil ivareta krav til standard, både med hensyn til teknisk anlegg (EL-anlegg, VA-anlegg, utslipp etc) samt viktige hensyn til miljø og energieffektivitet enn en rehabilitering av den gamle boligen vil kunne forsvare.

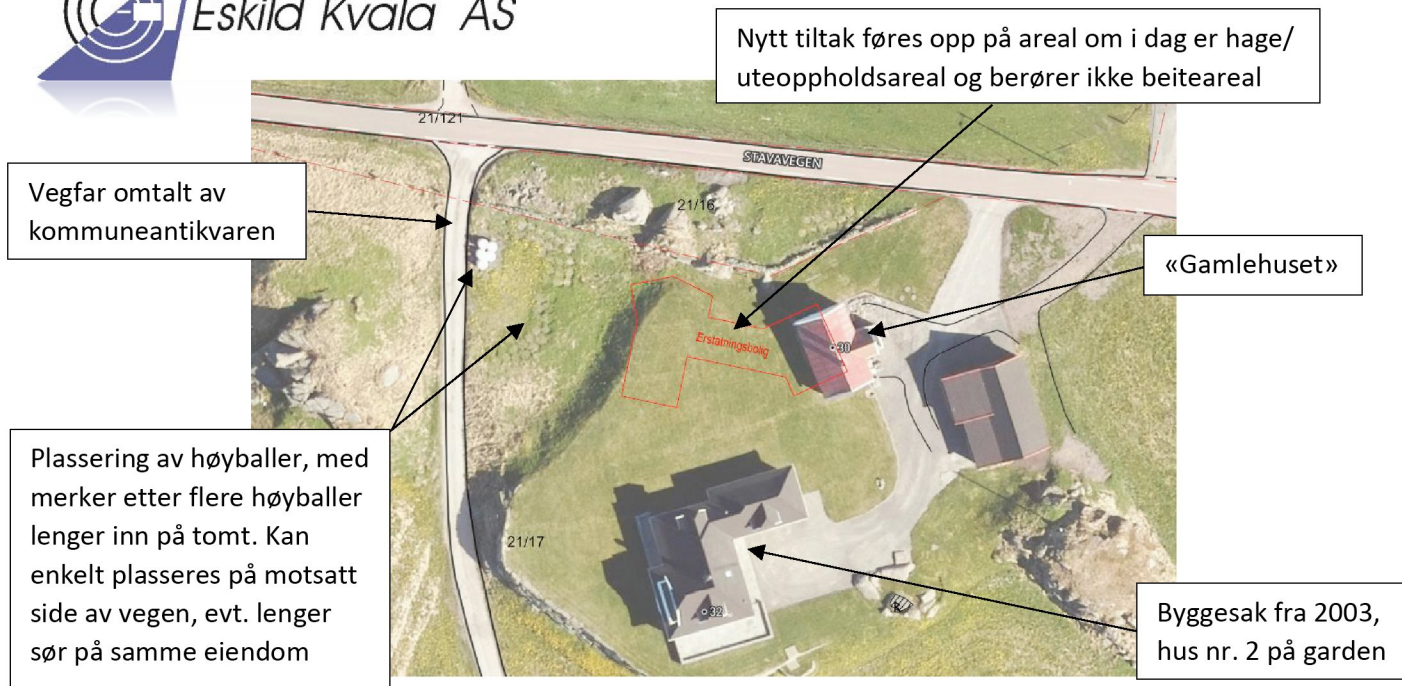
At den del av tomta som omsøkt bolig plasseres på er definert som innmarksbeite vil være en ren teoretisk påstand, hvor det er svært tydelig på tomta at dette ikke har vært beiteareal på svært lang tid. Terrenget er bearbeidet i løpet av mange år og er i dag opparbeidet som hage/ uteoppholdsareal rundt eksisterende boliger.

Vi vil også bemerke at landbruksavdelingen uttalte følgende i 2003:

«Berørt areal vurderes som uproduktivt jordbruksareal hvor jordlovens definisjon av dyrka eller dyrkbar jord ikke kan anvendes. Dette gjør at behandling etter jordlovens §9 (omdisponering) ikke er nødvendig.»

Hva som er årsaken til at landbruksavdelingen mener at man nå er avhengig av omdisponering etter samme lov fremstår som uklart for oss.

Plassering av høyballer på deler av dette arealet er nok noe tilfeldig, men det er svært enkelt å finne annet egnet sted for dette. Eiendommen strekker seg både sørover og vestover hvor det vil være flere steder med god plass for slik lagring og enkel tilkomst fra veg.



Konklusjon

Kommunens avslag virker i hovedsak å være basert på en tolkning av en byggesak på samme eiendom tilbake i 2003. Uttale fra landbruksavdelingen er lagt til grunn i saksutredningen som igjen er vurdert på feil grunnlag. Man søker ikke på nytt om hus nr. 2 på garden, men en erstatningsbolig for eksisterende bolig.

Omsøkt tiltak vil med andre ord ikke endre dagens situasjon, verken i forhold til driftsgrunnlag eller nærheten til landbruksdrift.

Man stiller spørsmål til kommunens grunnlag for å påstå hva som var argumentasjonen og intensjonen når HTM behandlet saken i 2003. Her virker det som kommunen har gjort sin egen tolkning av saken og vektlagt det som passer inn i sin argumentasjon for å avslå omsøkt erstatningsbolig.

Vi reagerer også på at tiltakshaver nå blir beskyldt for å utnytte regelverket uten å ha grunnlag for en slik påstand. Eierne var i sin tid tydelige på at de ønsket å beholde to hus på garden og dette kommer også frem av saksdokumenter.

Riving av eksisterende bolig for oppføring av ny bolig vil være et alternativ til total rehabilitering av den gamle boligen. Begge disse løsningene fører til samme resultat med hensyn til de problemstillinger som kommunen fremsetter i sitt vedtak. Man vil altså ikke oppnå verken bedre eller verre løsning uansett hvilken av disse man velger og argumentasjonen for avslaget faller på sin egen urimelighet.

Man er ikke enig i kommunens vurdering for å avslå omsøkte erstatningsbolig og ber Hovedutvalget for tekniske saker om å gjøre en ny vurdering av saken.

Avslag av 05.02.20 påklages.

Med vennlig hilsen Eskild Kvala AS

Olav Liknes
Olav Liknes