

HJR Rasmusen Bygg AS
Postboks 204
4296 Åkrehamn

Karmøy kommune, Rådhuset
Postboks 167
4291 Kopervik

Kommunens saksnr 7412

Kopi til:

Rogaland Fylkeskommune
Postboks 130 Sentrum
4001 Stavanger

UTTALELSE TIL MOTTATT VARSEL OM MIDLERTIDIG FORBUD MOT TILTAK

Det vises til kommunens varsel datert 31.10.22 om at det vurderes midlertidig byggeforbud på gnr. 51 bnr. 4 (ref. 22412-7). Eierne motsetter seg på det sterkeste et slikt forbud. Vi kan heller ikke se at kommunen har grunnlag for dette. Dette begrunnes nærmere under.

En kort innledning

Familien Falnes og Ellingsen har holdt til på Nedre Falnes gård i mange generasjoner. Både eier Aurora Falnes Aastad, hennes far Hans Falnes Ellingsen og farmor Ingrid Falnes Ellingsen (døde i 2015) har utallige verdifulle historier om sin barndom, liv og virke på dette flotte stedet. Eiendommen har mye historie, og stedet bærer preg av dette. Familien har alltid vært særdeles aktiv i lokalsamfunnet samt i bevaring av Skudeneshavns stolte historie og tradisjon. Ingrid Falnes Ellingsen var en anerkjent kunstner som var med å starte både husfliden i Skudeneshavn og Skudeneshavn Museum Mælandsgården. Museet har fått utallige donasjoner fra familien, og har utstilt mange historiske objekter som stammer fra gården og familiens virke opp gjennom årene. Hans Falnes Ellingsen, Auroras far og forrige eier av gården, er i dag styreleder og guide på museet. Engasjementet rundt Skudeneshavn og lokalmiljøet er også sterkt hos den yngre generasjonen. Aurora bidrar bl.a. med rådgivning til museets digitale kommunikasjon og tilstedeværelse og hennes søster Lovise er styreleder i Skudeneshavn næringsforening.

Dagens eiere, Aurora og Pål Falnes Aastad, overtok formelt gården i 2019. De er gift, har en datter på 1,5år, har begge høyere utdanning og jobber innen energibransjen. De flyttet nylig til Skudeneshavn fra Oslo for å ta fatt på det de omtaler som sitt livsprosjekt; eiendommen det her er snakk om.

Eierne føler et stort ansvar for å videreføre historien, både til eiendommen og familien. Dagens eiere og deres familie, samt naboer og lokalmiljøet i Skudeneshavn, har gledet seg til at det igjen skal være liv og små barn som leker på tunet foran hovedhuset. Eierne ønsker sterkt å bevare uttrykket, tunet og området, men ikke minst ønsker de å skape liv her igjen, i et hus som har stått tomt i altfor lang tid. De ønsker også å gjøre det attraktivt for deres barn å overta en dag i framtiden. Til orientering, og som klarifisering til innspill fra landbruksavdelingen, ønsker dagens eiere å drive gården selv (primært sauedrift) slik den har blitt drevet av familien gjennom historien. Da familien i dag ikke kan bo i huset på gården men ønsker å opprettholde driveplikten og aktivitet, har man leid ut areal som tilleggsjord (suedrift) til en annen bonde i området.

Dagens eiere har også sine begrensninger når det kommer til tidshorisont og økonomi. De har et sterkt håp om at kommunen ikke har til hensikt å pålegge dem som familie så store begrensninger at det blir umulig for dem å gjennomføre sitt livsprosjekt økonomisk. Akkurat nå er de havnet i en fullstendig uforutsigbar situasjon som følge av mottatt brev fra kommunen. Vi ber om forståelse for at dette er en konsesjonspliktig landbrukseiendom med alt det innebærer, dette er altså langt fra en vanlig privatbolig, så slike omfattende begrensninger fra kommunen blir da enda mer økonomisk belastende og risikopreget for denne familien. Vi ber også kommunen være oppmerksom på at infrastrukturkostnader her vil være betydelige for eierne. De må bl.a. legge en ny privat vannledning, samt etablere et nytt moderne renseanlegg da huset ikke er tilknyttet offentlig vann og avløp. Dette medfører igjen betydelig ekstrakostnader. De lurer også på hvordan det nå skal være mulig å sikre forsvarlig vedlikehold av det andre huset på gården der Auroras foreldre bor. Dette har nå plutselig havnet under samme foreslåtte tiltaksforbud (dette huset ligger på samme gnr. og bnr.).

Angående motbeviste antagelser og påstander fra kommuneantikvar (ref. rapporter)

Vi har sammen med eierne studert gamle fotografier nøye, samt snakket med mange i slekten og familien. Vi viser her også til søknaden som er sendt inn med vedlegg.

Hovedhuset har som forklart i søknaden blitt fullstendig plukket ned og totalrenovert rett etter krigen. Det er gjort betydelige endringer også på 70 og 80-tallet. Det har blitt valgt billige (og ofte dårlige) løsninger pga. trang økonomi til tider. Vi og eierne har aldri påstått at det ikke kan være gjenbrukt noen materialer i huset, for eksempel bjelker inne i vegger etc. Det vi har sagt er at når det gjelder eksteriøret, er knapt noe utenom grunnmuren originalt. Vi mener kommuneantikvaren bør presisere at evt. laftet tømmer og bjelker inne i en vegg ikke hører sammen med husets eksteriør, og at vår kommentar i søknad om at knapt noe annet grunnmuren er original, skal for en opplyst leser sees i sammenheng med husets vernekategori og sakens faktiske anliggende (husets eksteriør). Det at husets bjelkelag og laftekonstruksjon har «alderdommelige preg» holder etter vår mening ikke vann som noen som helst argumentasjon.

Til saksbehandlers orientering er hovedhuset i dag i særdeles dårlig stand, og det anses helsefarlig å oppholde seg i. Man bør her hensynta at det er en barnefamilie med en 1,5år gammel datter som skal bo der. Driftsbygg/låvebyggene er falleferdige og holdes oppe med noen provisoriske forsterkninger av nyere dato. Eierne er bekymret for at disse byggene ikke holder seg gjennom vinterstormene. Vi bestrider altså helt klart det kommuneantikvaren har skrevet i sine rapporter. Eierne har hele veien, siden første besøk fra kommuneantikvarene Ane Alvestad og Rune Johnsen i 2019, forsøkt å få i gang en konstruktiv dialog, og vi og eierne imøteser fremdeles en slik god og konstruktiv dialog.

En kort oppsummering av noen punkter som må sees opp mot uttalelser i kommuneantikvarens rapport m.m.:

- Hovedhus og driftsbygg er i svært dårlig forfatning, og materialene (hovedhusets eksteriør) er ikke av eldre dato slik kommuneantikvar har påstått. Dette kan også sees av bilder vedlagt i søknaden.
 - o Vi viser til bildebevis i vedlagt søknad, samt en rekke uttalelser fra slektninger og naboer som detaljert har forklart hvordan huset er blitt fullstendig plukket ned og bygget opp igjen etter krigen. Familien ble den gang innlosjert hos en nabo i lengre tid (vi har forstått at det var snakk om over ett år) da huset var fullstendig ubeboelig i denne renoveringsperioden. Vi ser også bilder fra 80-tallet der kledningen ser helt ny ut. Vi undres over hvilket grunnlag kommuneantikvaren har for å spekulere i at noen sider av huset «kan» ha original kledning?
 - o Vi ber også innstendig saksbehandler være oppmerksomme på punkter som omhandler takpanner, kledning, vinduer og pipeløp i kommuneantikvarens rapporter:
 - Ved første befaring i 2019 mente kommuneantikvaren at takpanner var originale. De måtte tas ned, vaskes en for en, for så å settes opp igjen. Ødelagte takpanner måtte erstattes med like (og det er mange ødelagte panner). Takpanner er altså beviselig ikke originale, og vi viser her til bilder i søknaden, samt innrømmelse hos kommuneantikvar når dette blir framlagt. Merk også at taket er betydelig skadet, og det er store fuktskader og nedsig.
 - Kommuneantikvar har tidligere påstått at kledning var original. Det er lagt fram bilder og forklaringer som viser at de her har feil. Huset ble fullstendig plukket ned, og det meste av kledning er nok tidligst fra ca. 1948, samt fra betydelige utskiftninger på 70 og 80-tallet. Vi bygger vår saklige argumentasjon ut fra fotografier og forklaringer fra de som faktisk har bodd og oppholdt seg i dette huset det siste århundret, samt naboer og andre med faktisk dokumentert kjennskap til eiendommen.

- Vi bemerker videre, og oppfordrer saksbehandler til å legge merke til, at det kommer en rekke vage innrømmelser fra kommuneantikvar i deres siste rapport. Likevel kommer det fortsatt noen uriktige påstander og rene antagelser. Slik vi leser den siste rapporten, legger kommuneantikvar nå opp til en helt annen argumentasjon der de omtaler området og tunet mer generelt, og ikke hovedhuset og låvebygg/driftsbygg spesielt som jo er sakens faktiske anliggende. Området og tunet er noe dagens eiere overhodet ikke har til hensikt å endre på. De søker kun om å bygge huset på nytt opp til dagens standard og miljøkrav, med eksakt samme utseende (slik som tidligere generasjoner har gjort), der bevaring av husets originale uttrykk er særdeles viktig for eierne. De ønsker videre å komme nærmere husets faktiske utseende fra før 1948 (viser til bilder vedlagt søknad).
- Vi må få lov til å stille litt spørsmål til kommuneantikvarens prosess når feilaktige påstander og antagelser fremmes etter flere befaringer (er kun to av de tre befaringsene vi har mottatt referat/rapport), før de så delvis og vagt trekker tilbake noen av påstandene, for igjen å forsøke å skape en ny argumentasjonsrekke som ikke gjelder sakens faktiske anliggende, altså hvorvidt hovedhuset og driftsbygg/låvebygg faller inn i en vernekategori som følge av eksteriørets originalitet og autenticitet.
- Vi referer videre til den siste rapporten fra kommuneantikvaren. Det å sammenligne låvebygg/driftsbygg med «Badehuset» i gamle Skudeneshavn er tatt ut av proporsjoner og sammenheng. Badehuset ligger i et totalfredet område i gamle Skudeneshavn og Søragadå, og Nedre Falnes gård (eiendommen det her er snakk om) er ikke omfattet av noe slikt vern. Det vil jo være fullstendig urimelige å foreslå noe tilsvarende, og det vil kunne medføre en fullstendig uproporsjonal og ødeleggende økonomisk belastning for dagens eiere. Kommuneantikvar har selv kommentert at det vil være sannsynlig at driftsbygning må tas ned, og at bygningen er i dårlig stand. Det er også kommentert at deler av bygget er satt opp i 1977. På side 4 i rapporten sies det at driftsbygning skal erstattes med moderne tolkning av eldre driftsbygning. Her kan vi gjerne invitere kommuneantikvaren til å være med i arbeidet om utseende.
- Vi ønsker også å kommentere følgende sitat i kommuneantikvarens rapport: «...å rive det gamle huset og erstatte det med en kopi vil være å fjerne et sjelden og autentisk kulturminne.» Det må være lov å understreke at selv i sin egen rapport innrømmer kommuneantikvar at det meste av eksteriøret ikke er originalt (de vedkjenner endringene som er skjedd opp igjen årene), og de skriver videre at man kan gjøre inne i huset som man vil (sitat: «innvendig kan man modernisere som man vil»). Det dagens eiere ønsker, er å bygge et hus som har det eksakt samme visuelle utseende.
- Vi synes det faller på sin egen urimelighet å påstå at en kopi vil være å fjerne et sjeldent og autentisk kulturminne, vi vil heller kalle huset som står der i dag en kopi. Det eierne ønsker er noe som er mye nærmere det originale uttrykket enn det faktiske

huset som står der i dag (ref gamle fotografier vedlagt søknad som brukes som utgangspunkt).

- Vi ber også saksbehandler være oppmerksom på, samt forsøke å ta hensyn til, at eierne må låne penger fra en bank for å få finansiert og bygge huset de skal bo i. Bankene vil se på dette som en konsesjonsbelagt og priskontrollert landbrukseiendom, derfor er det lite eller ingen verdiøkning i dette prosjektet sett ut fra bankens synspunkt. Den type kompleksitet og uforholdsmessighet kommuneantikvar har forsøkt å pålegge eierne medfører kun at banken vil anse prosjektet som mye mer risikofyllt, og det vil bli være svært vanskelig å få finansiert det.
- Viser til avsnitt i kommuneantikvars rapport «gårdstunet og beliggenhet i kulturlandskapet». Vi presiserer at eierne har ingen intensjon om å endre på noen andre objekter enn hovedhuset og driftsbygg, men da ingen visuell endring. Det er ingen planer om å endre på tunet og andre «objekter» på eiendommen, så dette har ingen relevans for sakens anliggende. Antikvar legger også til en setning at «det er mulig at bygningen er oppført før 1850», selv om de selv legger fram dokumentasjon på at byggeåret tidligst kan være 1851 (merk at huset ble fullstendig plukket fra hverandre etter krigen, så hva som kan være eldre er svært vanskelig å si, om ikke umulig).
- Vi viser til setning i kommuneantikvarens rapport om at «husets originale kledning som vi finner på husets nord og østside». Har kommuneantikvar noe som helst saklig grunnlag for å påstå dette, med det som per i dag er lagt fram av faktagrunnlag? Det er ulike profiler på kledning, men eksakt når de ulike plankene er produsert er umulig for oss å fastslå etter å ha vært mange ganger på eiendommen. Det er da underlig at kommuneantikvar kan påstå at dette er originalt, fremdeles, etter at de har påstått tilsvarende om takpanner, pipeløp, vindusinnramminger og dører, når alt dette er blitt tilbakevist.
- Henviser til kapittel om «konstruksjon». Kommuneantikvar er opptatt av det visuelle autentiske uttrykket, men har sagt at man kan gjøre som man vil med modernisering innvendig. Hele argumentasjonen faller da bort rundt antagelser om hva som er originale bjelker eller ikke inne i veggene eller inne i gulvet.
- Det bemerkes videre at ingen av de punktene naturforvalter har nevnt i sitt innspill vil gå på tvers av planene. Trær skal stå, og gårdstun skal være som det er, dette er naturlig nok viktig for dagens eiere som ønsker å bevare historien og uttrykket. Som tidligere nevnt vil det også etableres et hensiktsmessig og moderne renseanlegg for avløp.

Vi ber saksbehandler generelt legge merke til kommuneantikvarens ustrakte bruk av ordene «kan», «antagelig», om ulike elementer som f.eks. en dør sannsynligvis laget på slutten av 1940-tallet, men «kan være eldre», og en rekke andre ting, som er tatt ut av sammenhengen rundt husets «originalitet». Dagens eiere ønsker å bygge et hus som er tettere opp mot de

originale elementene som man ser ut fra bildene som er vedlagt søknaden. Saksbehandler bør derfor vurdere denne ordbruken opp mot hva kommuneantikvar har skrevet i sine tidligere rapporter, med flere rene antagelser, som saklig og objektivt har blitt tilbakevist med dokumentasjon.

Vi synes kommunen og kommuneantikvar har hatt god tid på å komme med innspill og igangsette en konstruktiv dialog med oss og dagens eiere. Vi viser til at kommuneantikvarens representanter har vært på befaring på eiendommen hele tre ganger, første gang sommeren 2019, deretter i februar 2022 og nå senest i september 2022. Registreringen i SEFRAX-registeret skjedde forøvrig helt tilbake i 1989.

Ikke grunnlag for forbud

Midlertidig forbud skal være begrunnet i at området bør undergis ny planlegging/regulering. Vi kan ikke se kommunens behov for det, da både gjeldende LNF-regulering, tidligere registreringer og kommunens retningslinjer for viktige kulturlandskapsområde gir tilstrekkelig grunnlag for at kommunen både kan ivareta kulturlandskap og vurdere byggesaken.

Uforholdsmessig og skadelig inngrep

Varslet gjelder *hele* eiendommen, på ca. 350 mål, og gjelder for hele 4 år. Dette anses uforholdsmessig inngripende. Hva er f.eks. grunnlaget for byggeforbud for kårboligen til søkernes foreldre/svigerforeldre, Hans og Lauris Ellingsen, oppført på 1990-tallet? Også i forhold til det gamle hovedhuset/bolighuset vil byggeforbud være uforholdsmessig:

- Selve SEFRAX-registreringen innebærer ingen spesielle restriksjoner (ut over meldeplikt, om boligen viser seg å være eldre enn 1850, noe som er usikkert).
- I og med at boligen ble «plukket fra hverandre» og gjenreist etter andre verdenskrig, bestrides at verneverdi kan begrunne byggeforbud.
- Også eierne ønsket opprinnelig å sette i stand det gamle huset. Da dette viste seg umulig innenfor forsvarlige økonomiske rammer, og vesentlig dyrere enn å rive og bygge nytt, har eierne måttet slå fra seg denne muligheten. Det må også kommenteres her at det vil bli lagt ny vanntilførsel og etablert rensing av avløp.
- Et eventuelt byggeforbud vil gjøre det umulig for eierne å oppfylle sin boplikt for eiendommen som trer i kraft juni 2025. Varslet fra kommunen har allerede medført mye stress og stor grad av usikkerhet og fortvilelse hos den unge familien som er dagens eiere.
- Boligen er i dag ubeboelig, etter å ha stått tom (og kald) i lengre tid. Den direkte konsekvensen av varslet byggeforbud vil være at boligen vil forfalle ytterligere og bli umulig å redde. Med ekstremt dårlig isolasjon og dagens strømpriser har eierne ingen mulighet til å holde huset forsvarlig oppvarmet, ved siden av utgiftene de har til erstatningsbolig frem til de kan flytte inn på bnr 4. Dette betyr at kommunens varslede vedtak vil virke stikk mot sin hensikt, og medføre at boligen ødelegges ytterligere.

- Kommunen bør i stedet hensynta eiernes sterke ønske om å bevare eiendommen autentisk, og bevare boligens og eiendommens visuelle uttrykk. Det må vektlegges at søknaden gjelder riving *for gjenoppføring* av ny bolig *med samme utseende som det gamle*. Hensynet til kulturminner og -landskap ivaretas tilstrekkelig ved dette.

Ønske om videre dialog og samarbeid om eiendommen

I stedet for prosesser om byggeforbud, ber eierne om nærmere dialog med kommunen for å forsøke å finne en løsning som er akseptabel for alle parter, og som både ivaretar kulturvern og forsvarlig økonomi. Eierne stiller seg også undrende for at man ikke nevner eller fokuserer på faktiske vernede bygg på denne eiendommen, her for eksempel et fredet lostårn (gnr 51 bnr 18), som eierne ønsker å investere i en betydelig oppgradering av, samt mulig åpne opp for allmennheten, kanskje som en del av museet i Skudeneshavn. Dette er en dialog eierne gjerne vil ha med kommunen og har nevnt til kommuneantikvar uten at dette synes å ha medført noe videre interesse for dialog.

Videre saksgang

Dersom kommunen vil vedta byggeforbud, kreves dette behandlet politisk, med befarung. Dette dokumentet må videresendes til fylkeskommunen, som på en slik måte sikrer at også de sitter med utfyllende informasjon fra oss som søkere og fra eierne.

Med vennlig hilsen

Ronny Tangen,
Rasmussen bygg
(ansvarlig søker)