



Saksbehandler: Elina Jøsang Nilsen

Kommunedirektør/rådmann: Øystein Hagerup

| Saksnr. | Utvalg                       | Møtedato   |
|---------|------------------------------|------------|
| 072/23  | Hovedutvalg teknisk og miljø | 13.06.2023 |

## Plan 4090 - midlertidig forbud mot tiltak - boliger i friområdet i Visnes

### Kommunalsjef teknisk sitt forslag til vedtak:

Hovedutvalg teknisk og miljø vedtar midlertidig forbud mot tiltak på eiendommene som er avsatt i kommuneplanen til friområde og omfatter gnr./bnr. 79/37, 79/43, 79/82, 79/83, 79/85, 79/86, 79/89, 79/90, 79/91, 79/123, 79/155, 79/156, 79/167, 79/169, 79/174 og 79/177, vist på kart datert 16.05.23, Jf. plan- og bygningsloven § 13-1.

Oppretting og endring av eiendom, eller tiltak etter plan- og bygningsloven § 1-6 og andre tiltak som kan vanskeliggjøre planarbeidet, kan ikke settes i gang før området er undergitt ny regulering.

Hovedutvalg teknisk og miljø forutsetter at planarbeidet gjennomføres som en kontinuerlig prosess med mål om en snarlig avklaring av arealbruken, og med snarlig sluttbehandling av forslag til reguleringsplan i kommunestyret.

### Hovedutvalg teknisk og miljø 13.06.2023:

#### Behandling:

Forslag til vedtak i sak HTM 72/23 midlertidig forbud mot tiltak. Boliger i friområde Visnes., foreslått av Trygve Hagland, Karmøylista

Saken utsettes for befarng.

Orientering ved areal- og byggesakssjef Silvia May Stange.

Administrasjonen foreslo å trekke saken.

Ordfører som har møte- og talerett i alle politiske utvalg var til stede ba om ordet. Han orienterte kort om saken.

Saken enstemmig vedtatt trukket.

#### HTM- 072/23 Vedtak:

Trukket.

## Saksutredning

### Bakgrunn for saken

Karmøy kommune har varslet oppstart av reguleringsarbeid for Visnes. Varsel om planoppstart ble sendt ut 01.07.2021.

Bakgrunnen for planarbeidet er rapporten Visnes gruvedrift – kartlegging av kulturhistoriske verdier, som ble utarbeidet i forbindelse med den kommunale planstrategien for 2016-2019.

Hele Visnes er i godkjent kommunedelplan for kulturminner, markert som B-området. B-områder i kommunedelplanen er objekter eller områder som har en høy verneverdi, de er viktige i lokal sammenheng. De har stor samfunnsverdi og er en verdifull del av omgivelsene. I mange tilfeller er det summen av flere bygninger samlet som gir kulturmiljøet en høy verneverdi; ikke enkeltbygninger og detaljer. Kulturminner og kulturmiljøer i denne kategorien bør bevares eller søkes tilbakeført der det er aktuelt.

Utklipp fra kulturminnelisten - Gårdsnummer 79, samt eiendom 79/167 er et B-område:

|    |     |                    |           |                                                                                                           |                             |
|----|-----|--------------------|-----------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|
| 79 |     | Visnes gruveområde | 1865-1972 | Kobbergruvedrift, et samfunn med 3000 innbyggere på det meste. Mange kulturminner i flott kulturlandskap. | Deler regulert til bevaring |
| 79 | 167 | Visnes             | 1917      | Bolighus oppført i andre driftsperiode til Visnes Kobberverk.                                             | B                           |

Innenfor området der det er varslet reguleringsarbeid, er det kommet inn en søknad om rivning og nybygg.

Området er avsatt til friområde i kommeplanens arealdel og det er i kommuneplanen ikke gitt detaljerte bestemmelser knyttet til utforming av bygninger. En konsekvens av dette er at hver enkeltsak får en relativt omfattende saksbehandling der ulike regionale myndigheter, i tillegg til kommunale antikvariske myndigheter, skal høres. Når det da ikke foreligger noen vedtatte detaljerte retningslinjer, kan det fort bli ressurskrevende prosesser.

Kommunal sjef teknisk har derfor konkludert med at det er mest hensiktsmessig av hensyn til samlet ressursbruk, for både berørte parter og forvaltningsmyndighetene, at det ikke blir søkt om tiltak og behandlet søknader før reguleringsprosjektet er avklart.

### Avgrensning av området for midlertidig forbud mot tiltak

Det midlertidige forbudet mot tiltak gjelder for gnr./bnr. 79/37, 79/43, 79/82, 79/83, 79/85, 79/86, 79/89, 79/90, 79/91, 79/123, 79/155, 79/156, 79/167, 79/169, 79/174 og 79/177. Alle boligene innenfor friområdet avsatt i kommuneplanens arealdel. Avgrensningen er vist på kart datert 16.05.2023.

### Varsling

I plan- og bygningsloven (pbl.) § 13-1 der det heter følgende:

«Finner kommunen eller vedkommende myndighet at et område bør undergis ny planlegging, kan den bestemme at oppretting og endring av eiendom eller tiltak etter § 1-6 og andre tiltak som kan vanskeliggjøre planarbeidet, ikke kan settes i gang før planspørsmålet er endelig avgjort.»

I kommunens delegasjonsreglement er det for denne bestemmelsen delegert til hovedutvalget å avgjøre saker av prinsipiell betydning. Kommunalsjef teknisk vurderer at den foreliggende sak er av prinsipiell karakter. Før det fattes vedtak i medhold av denne bestemmelsen, skal berørte parter varsles. Jf. forvaltningslovens § 16.

Varslet ble sendt ut 16.05.23. Frist for innspill ble satt til 07.06.23.

Det er kommet inn et innspill og to innspill vedrørende uttalelsesfristen.

1. Adv. Magnus Håvås Nereng pva. Therese Øvretveit
2. Nils Øvretveit
3. Egil Vihovde

### **Innkomne uttalelser:**

Adv. Magnus Håvås Nereng sier på vegne av Therese Øvretveit i sin uttalelse:

- Stiller seg negativ til det varslede forbudet.
- På bruksnummer 82 står det i dag et eldre hus som er i svært dårlig forfatning. Øvretveit ønsker å bo på Visnes og har sendt inn byggesøknad om å oppføre en erstatningsbolig.
- Restaurering av eksisterende bygg vurderer Øvretveit som helt urealistisk. Videre er det innhentet en uttalelse fra byggmester Lars Petter Svendsen som beskriver tilstanden på det eksisterende bygget.
- 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 hvorfor det skal være av så stor betydning å bevare akkurat dette bygget.
- Området er allerede avsatt 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.
- Stiller seg tvilende til om kommunens begrunnelse for byggeforbudet er gyldig, etter pbl. § 13-1.
- Oppsummert mener Øvretveit 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.

#### Kommunalsjef teknisk sin vurdering:

Den aktuelle byggesøknaden for gnr. 79, bnr. 82 omfatter både rivning av eksisterende bygg og oppreisning av en erstatningsbolig. Søknaden er oversendt Rogaland fylkeskommune for uttalelse, hvor de fraråder kommunen å gi dispensasjon og viser til det pågående arbeidet med Områderegulering for Visnes, plan 4090.

Kommuneantikvaren skriver i sin uttalelse at de er åpne for dialog omkring mulighetene for å etablere et tilbygg. Tilbygget kan ha moderne arkitektur, men må underordne seg eksisterende bolighus. Tomten er stor, så her bær det være mulighet for å oppnå et tilbygg med en god størrelse.

Når det kommer til begrunnelsen som er sendt ut i varsel om midlertidig forbud mot tiltak, står det også:

«Det vises til tidligere varsel om igangsetting av reguleringsarbeid for overnevnte område. [...] Midlertidig forbud mot tiltak innebærer at området skal undergis ny planlegging. Målet med planarbeidet vil være å tilrettelegge for bevaring av gruvesamfunnet på Visnes, med bebyggelsen, natur- og rekreasjonsområdene».

Hvis det vurderes at tilstanden i bygget er av en slik karakter at det er behov for tiltak for å ivareta sikkerheten, er det naturlig at eier tar kontakt med byggetilsynet i kommunen, for å drøfte hvilke tiltak som kan være aktuelle for bygget.

#### Egil Vihovde og Nils Øvretveit skriver det same i sine innspill:

- De viser til mange røde dager i mai og på grunn av manglende digital postkasse, var ikke brevet levert til dem før den 26.5.23. De ber om utsatt frist for innspill til den 26.5.23. Det vises til forvaltningslovens § 16 at en part skal varsles og gis høve til å uttale seg innen en nærmere angitt frist. De viser også til at de blir sterkt berørte av denne saken.

#### Kommunalsjef teknisk sin vurdering:

Saksbehandler har fått tak i Nils Øvretveit på telefon og informerte om at det ikke vil bli gitt utsatt frist i saken. Han har fått informasjon om at innspill kan leveres på e-post helt frem til midnatt eller kan leveres på Rådhuset i løpet av arbeidsdagen om han har innspill.

I forvaltningslovens § 16 første ledd er fristen som gis i varselet og som gjelder partens uttalelse i saken er ikke nærmere angitt. Lengden er det derfor opp til forvaltningen å fastsette. Her må det tas hensyn til sakens karakter, hvor mye saken haster, hvor lang tid det tar før varselet kommer frem til parten, og hans behov for tid til å områ seg. Kommunalsjef teknisk vil opplyse om at varselet ble sendt ut med 23 dagers frist og 14 dager om en ikke teller helligdagene eller helg. Fra Vihovde og Øvretveit mottok varselet var det totalt 13 dager til fristen utløp.

## **Vurdering**

Fra kartleggingsarbeidet er det beskrevet at restene etter Visnes Gruveområde ligger ytterst mot havet i et kulturlandskap med flere synlige kulturminner. Anlegget er et særdeles viktig teknisk og industrielt kulturminne i Karmøy. I dag kan vi se utskipingshavnen, administrasjonsbygget, restene etter smeltehytta, inngangen til gamlegruva, funksjonærboliger, arbeiderboliger, rester etter gruvedrift i Rødkleiv, inkludert en av de siste industripipene som finnes igjen i kommunen mm. Nord for gruvene ligger ridestiene som ble bygget for funksjonærene og deres familier på slutten av 1800-tallet. Selv om mange av bygningene fra Visnes' storhetstid er flyttet til andre deler av kommunen og Haugalandet, finnes mange spor etter dette spennende samfunnet. Et pionersamfunn innen teknisk nyvinning og en særdeles viktig del av nasjonal industrihistorie.

Det er derfor et viktig arbeid som reguleringsplanen legger opp til, ved å bevare Visnes Gruveområdet som samfunn. Ved å tillate rivning av bygninger og strukturer, før planspørsmålet er avklart, vil være svært uheldig for det videre planarbeidet på Visnes.

## **Kommunalsjef teknisk sin konklusjon:**

På bakgrunn av overnevnte vurderinger anbefaler kommunalsjef teknisk at det for boliger i friområdet på Visnes, vedtas midlertidig forbud mot tiltak. Jf. plan- og bygningslovens § 13-1.

Det vises videre til de innkomne uttalelser fra Rogaland fylkeskommune, og vurderingen fra kommuneantikvaren, i sin helhet.

Når det er sagt, er det kommunalsjef teknisk sin klare intensjon at planarbeidet for Områdereguleringen for Visnes skal gjennomføres som en kontinuerlig prosess som sikrer en snarlig avklaring av framtidig arealbruk med tilhørende bestemmelser innenfor området. Nå vil det kunne hevdes at «snarlig» i samband med utarbeiding av reguleringsplaner, er et tøyelig begrep. Kommunal sjef teknisk sin klare intensjon er at et forslag til plan skal foreligge innen senhøst 2023.

## **Vedlegg:**

Varsel om midlertidig forbud mot tiltak - friområde Visnes

Kart - varsel om midlertidig forbud mot tiltak

Merknader på vegne av Therese Øvretveit vedr. varsel om midlertidig forbud mot tiltak - friområde Visnes

Vedlegg 1: Kartlegging

Vedlegg 2: Vurdering av bygg av byggmester Lars Petter Svendsen

Vedrørende uttalelsefrist - Egil Vihovde

Vedrørende uttalelsefrist - Nils Øvretveit

Gnr. 79, bnr. 82 - Uttale fra Rogaland fylkeskommune vedr. dispensasjon

Vedlegg - Kulturmiljø av regional interesse

Kommuneantikvarens vurdering

Kartlegging av bygninger

Kart over alle bygningene

