



Hjr Rasmussen Bygg As

Postboks 204

4296 ÅKREHAMN

Dato: 16.10.2023

Dokumentnummer: 23/120-11

Deres referanse:

Saksbehandler: Karl Inge Stumo

Vedtak om avslag- Riving og oppføring av bolig med garasje - gnr. 79 bnr. 82 - Vågedalen 64

Adresse Vågedalen 64	Gårdsnr. 79	Bruksnr. 82	Festenr.	Seksjonsnr.
Ansvarlig søker Hjr Rasmussen Bygg As Postboks 204 4296 ÅKREHAMN	Tiltakshaver Therese Øvretveit Vågedalen 74 4262 AVALDSNES			
Type tiltak/bygning				
Rivning bolig og erstatningsbolig, samt garasje				

Søknaden avslås i medhold av plan- og bygningsloven (pbl.) § 11-6 «*Rettsvirkning av kommuneplanens arealdel*», jf. formål friområde og kommuneplanens bestemmelser § 6.5, vedrørende bevaring av eksisterende bygninger og kulturmiljø.

Søknaden gjelder rivning av bolig og erstatningsbolig samt endringer terreng, mindre endringer på privat veg og garasje.

Søknaden er avhengig av dispensasjon fra pbl. §11-6 «*Rettsvirkning av kommuneplanens arealdel*» jf. formål friområde.

Det foreligger ikke merknader til søknaden.

Friområdet i Visnes er et friområde med en del eldre boligbebyggelse fra den tiden hvor Visnes var et gruvesamfunn. Kommunen ønsker at områdets særegne kombinasjon av friområde og kulturmiljø videreføres og mener at omsøkte erstatningsbolig er i strid med dette. Dialog med søker/tiltakshaver om endring av erstatningsboligens estetikk har ikke ført frem.

Sektor areal og byggesak behandler denne sak etter delegert myndighet tildelt sektoren.

Opplysninger om byggesaken

Arealplan

Kommuneplan : Friområde

Det ble 01.07.21 varslet oppstart av reguleringsplan for Visnes med bakgrunn i en kartlegging av området. Formålet med planen er blant annet vern av den kulturhistorisk verdifulle bebyggelsen inkludert omsøkte bolig.

Tekniske anlegg

Utslipp : kommunalt
Overvann : løsning før IG
Atkomst : eksisterende

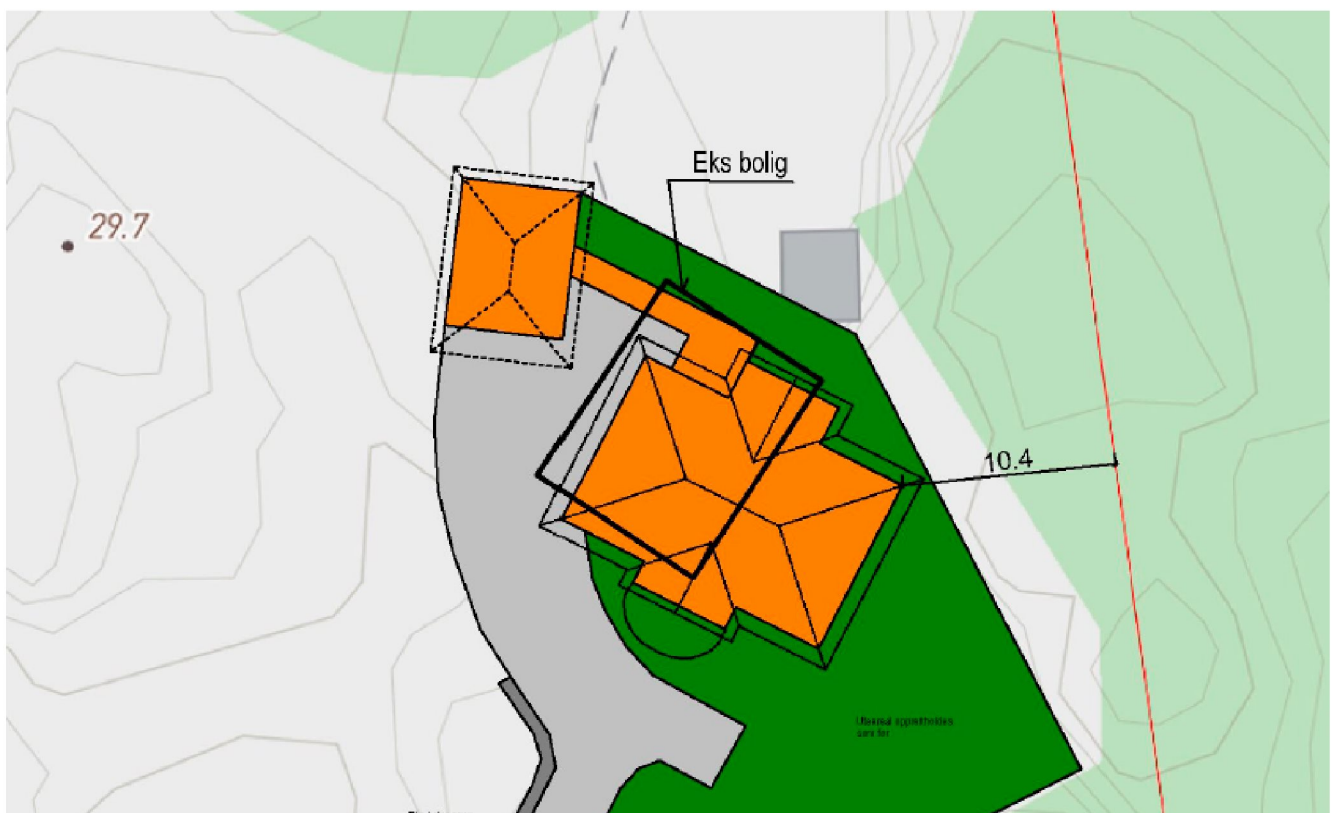
I søknad:

Bolig og garasje

Bebygd grunnflate : 223 m²
Ant. etasjer : 2 bolig 1.garasje
Takform/vinkel : Valmet
Mønehøyde : 8 meter
Grad av utnyttelse : ca 5%

Avstand

Nabogrense : ca 10m
Nærmeste bygning : 8 m+
Kotehøyde : Omsøkt kote 22.2 moh



Tiltakets konsekvenser for naturmangfoldet

Tiltaket plasseres på areal som har vært til dels bebygd og til dels opparbeidet. Tiltaket vil ikke berøre særlige naturinteresser. Det vurderes at tiltaket ikke vil medføre negative miljømessige konsekvenser.

Nabomerknader

Det er ikke innkommet nabomerknader.

Uttalelser fra andre myndigheter og sektorer.

Det foreligger uttale fra kommuneantikvar og Fylkeskommunen i Rogaland, begge er negative til rivning og erstatningsbolig.

Uttale kommuneantikvar:

Bolighuset på 79/82 har byggeår 1880 jf. opplysninger i Norges bebyggelse. Huset er feilaktig ikke registrert i Sefrak-registeret. (En nasjonal oversikt over hus bygget før 1900.) I 2016 kom Rogaland fylkeskommune med innspill til Karmøy kommunes planstrategi. Innspillet påpekte manglende oversikt over verneverdige bygninger på Visnes, med tilknytning til gruvevirksomheten. På bakgrunn av dette ble det gjennomført en kartlegging av kulturhistoriske verdier i området.

Kartleggingen ble tatt til orientering i kommunestyret 17.12.2018 med følgende vedtak:

- 1. Kartleggingen av kulturhistoriske verdier i Visnes tas til orientering.*
- 2. Det opprettes en tverretattlig gruppe (sektor kultur, naturforvalter og sektor areal og byggesak) som ser på hvordan bevare de gjenværende kulturhistoriske verdiene etter gruvevirksomheten i Visnes. Vurderingene i kartleggingen skal være grunnlag for gruppens arbeid.*

Kartleggingen viser at det er svært få bolighus igjen som knytter seg til den første driftsperioden på Visnes. I og med at mange bolighus og andre bygninger ble flyttet på slutten av 1800-tallet øker verdien på den gjenværende bebyggelsen.

Kartleggingen er vedlagt. Kartleggingen kommer med en rekke anbefalinger, blant annet:

- De bolighus og bygninger, anlegg og anleggsspor som knytter seg til den første driftsperioden må bevares. Det skal ikke rives bygninger som er oppført før 1900.*
- Med kartleggingen som bakgrunn anbefales at det opprettes en tverretattlig gruppe (sektor kultur og sektor areal og byggesak) som ser på hvilke muligheter som finnes for å bevare de gjenværende kulturhistoriske verdiene etter gruvevirksomheten i Visnes.*

Det ble 01.07.21 varslet oppstart av reguleringsplan for Visnes med bakgrunn i kartleggingen. Formålet med planen er blant annet vern av den kulturhistorisk verdifulle bebyggelsen.

På bakgrunn av dette er kommuneantikvaren negativ til riving av boligen på 79/82.

Kommuneantikvaren er åpen for dialog omkring mulighetene for å etablere et tilbygg. Tilbygget kan ha en moderne arkitektur, men skal underordne seg eksisterende bolighus. Tomten er stor, så her bør det være muligheter for å oppnå et tilbygg med en god størrelse, samtidig som tilbygget tilpasser seg huset. Bolighuset bør tilbakeføres til sitt opprinnelige uttrykk. Vi ber om at saken oversendes Rogaland fylkeskommunes kulturarvseksjon for uttale.

Uttale Fylkeskommunen:

Bolighuset som søkes revet er fra 1880 og er en del av det helhetlige kulturmiljøet som det gamle gruvesamfunnet på Visnes utgjør. Eiendommen ligger innenfor et område som det er varslet oppstart av arbeid med kommunal områderegulering, Visnes gruveområde Plan 4090. Formålet med planen er å tilrettelegge for bevaring av gruvesamfunnet på Visnes, med bebyggelse, natur- og rekreasjonsområde. Bakgrunnen for planarbeidet er rapporten «Visnes Gruveområde – kartlegging av kulturhistoriske verdier», som ble utarbeidet i

forbindelse med kommunal planstrategi for 2016-2019. Fylkesdirektøren minner ellers om at Rogaland fylkeskommune har satt i gang arbeidet med ny regional kulturmiljøplan. I denne planen er det valgt ut større kulturmiljøer med regional interesse. I Karmøy er Visnes ett av kulturmiljøene som er valgt ut (se vedlegg). Planen har vært ute på høring og planarbeidet er nå inne i sin slutfase, før behandling i våre politiske organ. En viktig del av formålet med å utarbeide kommunal områderegulering, og å etablere kulturmiljø med regional interesse på Visnes, er å bevare en større del av det helhetlige kulturmiljøet. Gjenværende arbeiderboliger fra tiden da gruven var i drift er pekt ut som særlig viktige bevaringsobjekter i denne sammenhengen. Fylkesdirektøren fraråder derfor at kommunen gir dispensasjon for riving av den gamle arbeiderboligen, og støtter kommuneantikvarens vurderinger i saken. Boligen bør restaureres etter antikvariske retningslinjer, og eventuelle behov for større boareal bør heller løse gjennom tilbygg som er godt tilpasset eksisterende bolig. Vi minner om at det er mulig å søke om tilskudd til restaurering.

Alternativt anbefales det at behandlingen av søknaden settes på vent inntil arbeidet med kommunal områdeplan for Visnes gruveområde er ferdigstilt. En dispensasjon i denne saken vil kunne gi uheldige føringer for lignende saker i området, og vil bidra til å undergrave det pågående arbeidet med områdeplanen.

Kommunens vurdering av erstatningsbolig jf. kommuneplanens §6 «Bestemmelser om hensyn som skal tas til bevaring av eksisterende bygninger og annet kulturmiljø (§11-9 nr. 7)»

I henhold til kommuneplanens bestemmelser § 6.5 har kommunen ansvar for å ivareta kulturminner og kulturmiljø:

«Kulturminner og kulturmiljøer skal tas vare på i utviklingen av kommunen. Målet for vern er å bevare kulturminner og kulturmiljøer mest mulig autentisk, som kilde til kunnskap, opplevelse og verdiskapning. Kulturminnene må ses i sammenheng med sine omgivelser. I kulturminners og kulturmiljøers nærhet skal nye bygninger, anlegg og andre tiltak tilpasses i kulturminner og kulturmiljøer. Kommunedelplan for kulturminner med tilhørende kart er grunnlag for vurdering av kulturminneverdier. Planen med tilhørende kart skal fungere retningsgivende for tiltak som berører kulturminner og kulturmiljøer.»

I kulturminneplanen for Karmøy står det på side 119:

«Bebyggelsen som ligger rundt gruveområdet, og som ikke er regulert til bevaring, har likevel en verdi i form av at de har vært en del av gruvevirksomheten. Denne bebyggelsen må evalueres ved en rullering av planen eller i hver enkelt sak»

Det er etter kommunens vurdering klart at omsøkte bolig/eiendom omfattes av kommuneplanens § 6.5 og at kommunen da har et ansvar for å ivareta dette kulturmiljøet, jf. også pågående arbeid med ny reguleringsplan.



Foto fra søknad, fasade mot sør dagens situasjon(bilde fra søknad)



Fasade mot sør omsøkt erstatningsbolig med garasje

Etter kommunens vurdering vil rivning av eksisterende bolig og oppføring av ny som omsøkt ikke ivareta kommunens krav til at kulturmiljøer skal bevares mest mulig autentisk i henhold til kommuneplanens bestemmelse § 6.5. Eksisterende arbeiderbolig fra ca. 1880 er søkt revet og erstattet med en ny mye større bolig med et helt annet estetisk uttrykk jf. tegninger/bilde over. Det er få arbeiderboliger igjen i Visnes fra tiden før 1900 (jf uttale kommuneantikvar og Fylkeskommunen) og å bevare de som er igjen er viktig for helheten i området. Å rive en av de få gjenstående vil også undergrave pågående planarbeid, jf. uttale fra Fylkeskommunen «*En viktig del av formålet med å utarbeide kommunal områderegulering, og å etablere kulturmiljø med regional interesse på Visnes, er å bevare en større del av det helhetlige kulturmiljøet. Gjenværende arbeiderboliger fra tiden da gruen var i drift er pekt ut som særlig viktige bevaringsobjekter i denne sammenhengen.*».

Omsøkt tiltak anses i strid med kommuneplanens § 6.5.

Dispensasjoner

Tiltaket er avhengig av dispensasjon fra kommuneplanens formål friområde.

Det følger av pbl. § 19-2 at «kommunen kan gi varig eller midlertidig dispensasjon fra bestemmelser fastsatt i eller i medhold av denne lov.» Det følger videre av pbl. §19-2 at dispensasjon ikke kan gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensyn i lovens formålsbestemmelse blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.

Søkers begrunnelse:

Området ligger i utkanten av et stort område som ligger som friområde i kommune planen.

Området ligger nord for Fransehagen i Visnes gruveområde. I området rundt omsøkt eiendom er det oppført spredt bebyggelse, som også omsøkt eiendom inngår i.

Hensynet bak bestemmelsen om friområde kan være mange, men tilrettelegging for allmenheten, ta vare på naturmangfoldet i området, bevare området fra inngrep er noe av det som er ønskelig å beskytte i området, samtidig som området har stor kulturhistorisk verdi for hele området og kommune. Ydmykhet og respekt for området er derfor en stor del av både planlegging og prosjektering av omsøkt tiltak.

Omsøkt eiendom har eldre enebolig som det har vist seg ikke er økonomisk eller teknisk mulig å sette i stand. Eksisterende bolig er enkelt bygget, og alle bygningsdeler er kraftig underdimensjonert i forhold til dagens krav. Den energimessige besparelsen med tanke på oppvarming av ny bolig vil ikke kunne sammenligne seg med eksisterende.

Det vil medføre omfattende arbeider for i det hele tatt å kunne gjøre eksisterende bolig noenlunde oppdatert. Ettersom området har stor kulturhistorisk verdi, er dette tatt hensyn til ved prosjektering.

Erstatningsboligen som er prosjektert, har et tradisjonelt og klassisk uttrykk.

Plasseringen av boligen er den samme som eksisterende. Dette medfører at man ikke beslaglegger mer av friområdet enn det som allerede i dag er tatt i bruk.

boligen blir liggende i enden av en alle oppkjørsel, hvor uteareal og tun blir liggende godt i le for vind.

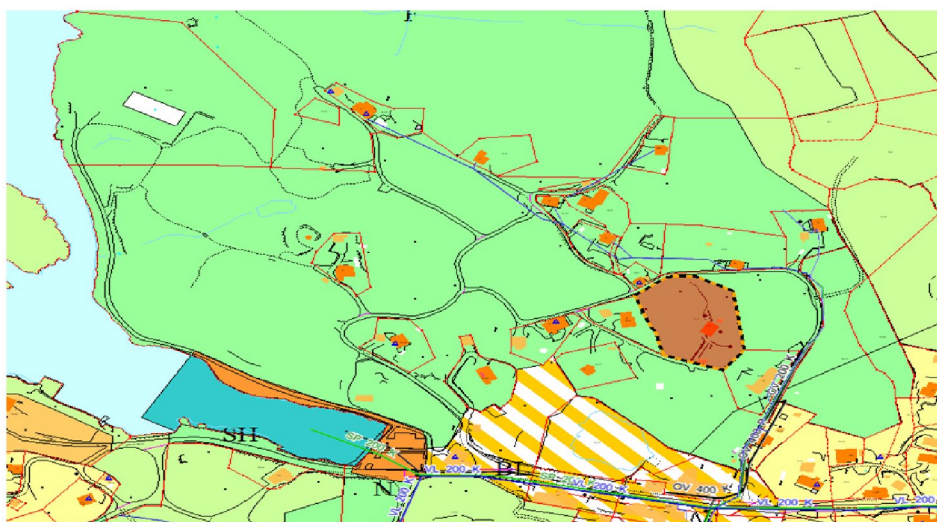
Vi kan på bakgrunn av dette ikke se at hensynet til friområdet er vesentlig tilsidesatt, og fordelene er derfor større enn ulempene.

Kommunens begrunnelse for å ikke gi dispensasjon fra formål friområde:

Hensynet bak bestemmelsen er vesentlig tilsidesatt:

Hovedhensynet bak arealformålet i grøntområder(friområde) er å sikre allmenne rekreasjonsområder.

Friområdet ved gruveområdet i Visnes er spesielt ved at det er en del boliger inne i friområdet. Dette er eldre boliger og flere av de er blant de få gjenværende arbeiderboligene etter gruveperioden.



Friområde i Visnes-som vi ser er området stort med en del boliger-omsøkte bolig/eiendom markert med rødt

Disse boligene er en viktig del av friområdet ved at de tilfører historie og kontekst til området og gir området en verdifull kvalitet utover et område bare for friluftsliv (turgåing, fiske mm). Etter kommunens vurdering vil en erstatningsbolig som ikke er tilpasset bygningsmiljøet/kopi av revet bolig ikke ha denne positive effekten, men vil kunne oppfattes som et fremmedelement i friområdet. Hensynene bak bestemmelsen anses vesentlig tilsidesatt.

Vurdering og konklusjon

Kommunen mener at vilkårene for dispensasjonen ikke er oppfylt, jf. pbl. § 19-2, og det gis derfor ikke dispensasjon. Etter kommunens vurdering er omsøkte tiltak også i strid med kommuneplanens bestemmelser § 6.5 jf. saksutredning.

Gebyr

Saksbehandlingsgebyr er etter Karmøy kommunes gebyrregulativ:

3.10.1 - For bygg med én boenhet	16900	1	16900
3.15.1 - Riving - alle bygg	7800	1	7800
3.12.3 - Dispensasjon fra andre forhold, lov, forskrift, avstandskrav, etc.	7800	1	7800

Totalt gebyr å betale- pga saksbehandlingstid gis det ikke gebyr	0
---	----------

Faktura blir ettersendt til tiltakshaver.

Merknader

- Det er lagt til grunn at alle relevante funksjoner og ansvarsområder i tiltaket er dekket med nødvendig ansvarsrett jf. pbl 23-3.
- Det må søkes om ferdigattest. Ingen bygning eller anlegg kan tas i bruk uten at det foreligger enten midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest fra kommunen, jf. pbl § 21.
- Denne tillatelsen skal alltid være tilgjengelig på byggeplassen.
- Er tiltaket ikke igangsatt senest 3 år etter at tillatelsen er gitt faller tillatelsen bort. Det samme gjelder dersom tiltaket blir innstilt i lengre tid enn 2 år, jf. pbl § 21-9.
- Bygningen/tiltaket må ikke tas i bruk til annet formål enn det denne tillatelsen gjelder.
- Det må utføres intern kvalitetssikring slik at tiltaket ikke er i strid med pbl eller vedtak i medhold av loven.
- Skifte av tiltakshaver under gjennomføringen skal straks meldes til kommunen, både av den opphavlige og den nye tiltakshaveren.

Du kan klage på vedtaket

Som part i saken har du rett til å klage på vedtaket innen tre uker fra du fikk dette brevet. Du finner mer informasjon om klageretten på siste side.

sektor areal- og byggesak har behandlet saken, jf. kommuneloven § 13-1, sjette ledd. Det er et administrativt vedtak, fattet etter gjeldende delegeringsreglement, vedtaksnr. 1458/23.

Med hilsen

Silvia May Stange
areal- og byggesakssjef

Karl Inge Stumo
saksbehandler

Dokumentet er godkjent elektronisk.

Kopi til:

Therese Øvretveit

Vågedalen 74

4262

AVALDSNES

Vedlegg:

Bilde - eksisterende bolig

Situasjonsplan

Tegning - fasade øst og vest

Tegning - fasade sør og nord

Plantegning 1 etg og snitt

Plantegning 2 etg

Følgebrev

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

Kulturmiljø av regional interesse

Referat fra befaring

Foto 1

Foto 2

Kommuneantikvarens vurdering

Visnes kartlegging rapport

Vedlegg 2 Kart

Klagerett

Du har rett til å klage på dette vedtaket. Klageretten er omtalt i forvaltningsloven § 28.

Klagefrist	Klagefristen er tre uker fra den dagen du fikk dette brevet. Det er nok at klagen er sendt på e-post eller postlagt før fristen går ut. Dersom du klager så sent at det kan være uklart for oss om du har klaget i rett tid, bør du opplyse om datoen for når du mottok brevet. Dersom du klager for sent, kan vi se bort fra klagen. Du kan søke om å få lengre klagefrist. Dette må i så fall begrunnes.
Innhold i klagen	Du må opplyse om hvilket vedtak du klager på, grunnen til at du klager, hvilke endringer du ønsker, og eventuelt andre opplysninger som kan ha noe å si for vår vurdering av klagen. Klagen må være underskrevet.
Hvem sender du klagen til?	Klagen sender du på e-post til post@karmoy.kommune.no eller i brev til Karmøy kommune, sektor areal- og byggesak, Rådhuset, postboks 167, 4291 KOPERVIK. Dersom vedtaket vårt ikke endres som følge av klagen, sender vi klagen til klageinstansen for endelig vedtak.
Klageinstans	Statsforvalteren er klageinstans i noen saker, og kommunens formannskap eller klageutvalg, er klageinstans i andre saker. Dersom saken går til en klageinstans, vil du få konkret beskjed om hvilken instans det er.
Rett til å se dokumentene og til å kreve veiledning	Med noen unntak har du rett til å se dokumentene i saken. Reglene om dette finner du i §§ 18 og 19 i forvaltningsloven. Har du behov for veiledning, ta kontakt med oss, så vil vi gi nærmere veiledning om retten til å klage, om framgangsmåten og om saksgangen ellers.
Kostnadene med klagesaken	Hvis vedtaket blir endret til din fordel, kan du ha krav på å få dekket større kostnader som har vært nødvendige for å få endret vedtaket, f.eks. til advokathjelp. Hvis det trengs, vil klageinstansen orientere deg om retten til å kreve å få dekket saksomkostninger. Eventuelt krav om dekning av saksomkostninger må fremmes innen tre uker etter at det nye vedtaket ble gjort kjent for deg.
Klage til sivilombudsmannen	Hvis du mener at du er urettferdig behandlet av den offentlige forvaltningen, kan du sende inn en klage til Sivilombudsmannen. Sivilombudsmannen kan ikke endre vedtaket, men kan gi sin vurdering av hvordan den offentlige forvaltningen har behandlet saken, og om det er gjort feil eller noe er forsømt. Dette gjelder ikke i saker som er avgjort av Kongen i statsråd (regjeringen). Da kan du ikke senere få saken din inn for Sivilombudsmannen.