

Klage på vedtak om avslag – Riving og oppføring av bolig med garasje – gnr. 79 bnr. 82 – Vågedalen 64
Att: Silvia May Stange og Karl Inge Stumo

Therese Øvretveit
Vågedalen 74
4262 Avaldsnes

Visnes, dato: 23.10.2023

Karmøy kommune
Areal- og byggesak
v/Silvia May Stange
Postboks 167
4291 KOPERVIK

Ref.: Deres dokumentnr: 23/120-11

**Vedtak om avslag – Riving og oppføring av bolig med garasje – gnr. 79 bnr. 82 –
Vågedalen 64 4262 Avaldsnes**

Viser til deres brev datert 12.10.2023 om «Vedtak om avslag - Riving og oppføring av bolig med garasje – gnr. 79 bnr. 82- Vågedalen 64». Jeg som tiltakshaver er jeguenig i avslaget som er gitt av Karmøy kommune og ønsker å benytte min rett til å klage i henhold til forvaltningslovens § 28. Jeg har i skrivet nedenfor sammenfattet mitt syn på saken.

Med vennlig hilsen

Therese Øvretveit

Vedlegg:

«Befaring», «Barnas Visnes», «Spørsmål om kommuneplan – 79/174» og «Innspill til varsel om midlertidig forbud mot tiltak – friområde Visnes».

Jeg skriver til dere i dag da min samboer Tore og jeg ønsker å fortelle vår historie i tilknytning til det som har vist seg å bli en lang søknadsprosess. For oss vil beslutningen som vedtas i Hovedutvalg teknisk og miljø (HTM) få stor påvirkning på veien vår videre i beslutningen om hvor vi skal etablere oss.

Jeg er selv født og oppvokst i Visnes og har i løpet av tiden her blitt godt kjent med naboer og fått venner for livet. Jeg har derfor naturligvis et sterkt ønske om å etablere meg her. I dag bor også mine foreldre og tre brødre i Visnes, og vi er stolte av å vise til røtter her helt tilbake til 1910, da min oldefar flyttet fra Lindås utenfor Bergen til Visnes for å jobbe som smed og felemaker under gruvetiden. Da det i 2010 kom ut en eldre bolig for salg, så foreldrene mine en mulighet for at også jeg kunne etablere meg her, og kjøpte derfor denne.

Da jeg var ferdig med videregående flyttet jeg derimot fra Visnes til Bergen for å studere. Året etter flyttet jeg hjem igjen for å fortsette studiene i Haugesund, og det var da jeg traff min nåværende samboer, Tore, som er fra Sveio. Han bodde på denne tiden i Haugesund, og den siste delen av studietiden bodde vi sammen i hans leilighet. Savnet tilbake til landet, fellesskapet og den lille bygda hvor alle kjenner alle skulle derimot vise seg å bli stor. Da jeg i 2019 var ferdigutdannet, og vi sammen var klare for å etablere oss, solgte Tore sin leilighet i Haugesund for å frigjøre kapital til å pusse opp den eldre boligen i Visnes. Vi flyttet da midlertidig hjem til mine foreldre, hvor vi fortsatt bor i dag.

I tilknytning til oppussingsarbeidet tok vi kontakt med byggmester Sigve Tjøsvoll, som har over 40 års erfaring innen yrket. Til tross for et godt utgangspunkt med en erfaren byggmester, skulle oppussingsarbeidet vise seg å bli langt mer utfordrende enn forventet. Ettersom vi fjernet kledning og veggplater, oppdaget vi stadig flere problemer. Det viste seg at boligen manglet kritisk bærestruktur, grunnmuren ga etter, og det lakk vann inn i kjelleren. Det har også tidligere vært lekkasje i taket, som nå er byttet. Boligen bærer imidlertid stort preg av denne lekkasjen i form av fukt- og råteskader på husets indre konstruksjoner. I tillegg har boligen lav takhøyde, noe som vanskeliggjør oppgradering til mer energieffektive løsninger med ventilasjon og isolering for å tilfredsstille dagens krav til bomiljø. De samlede skadene, manglene og utfordringene gjorde at oppussingsarbeidet stoppet helt opp i 2019, og byggmester Sigve Tjøsvoll konkluderte med at skadene var så omfattende at huset ikke stod til å redde. I senere tid har også byggmester Lars Petter Svendsen kommet til samme konklusjon (se vedlegg 1: «Befaring»). Vi så derfor ingen annen realistisk mulighet enn å søke om å få bygge et nybygg på tomten.

Vi visste at å sette i gang en byggeprosess kan være svært tids- og ressurskrevende. Før vi satte i gang en så omfattende prosess gikk vi derfor i dialog med Karmøy kommune i 2019 for å se på muligheter for å få bygge på tomten. Daværende saksbehandler så at tomten er regulert som friområde, og mente det kunne være vanskelig å sette opp et nybygg da det allerede står en bolig på tomten fra før. Hun sjekket kartene, og så at boligen som stod på tomten ikke var vernet, og så derfor ingenting i veien for at vi skulle få bygge dersom vi søkte om erstatningsbygg istedenfor nybygg. Denne anbefalingen ble tungt vektlagt, da søknaden vår ble skrevet. Høye materialpriser i de

påfølgende årene, 2020 og 2021, gjorde at vi utsatte byggeprosessen. Det ble derfor ikke søkt om erstatningsbygg før den 05.01.2023.

Overraskende nok er det boligen som Karmøy kommune selv i 2019 anbefalte oss å rive som nå kan forhindre oss fra å bygge. Sommeren 2021 varslet kommunen oppstart av «Plan 4090 Områderegulering for Visnes», hvor hovedformålet var å «tilrettelegge for bevaring av gruvesamfunnet på Visnes, med bebyggelsen, natur- og rekreasjonsområdene». Denne planen, som per i dag ikke er vedtatt, nevnes flere ganger både i kommuneantikvarens og i fylkeskommunens negative uttale om riving og erstatningsbolig.

Kommuneantikvar Ane Alvestad skriver i sin uttalelse at «huset er feilaktig ikke registrert i Sefrak-registeret». Jeg vil påpeke at det ifølge Plan- og bygningslovens (pbl.) § 2-1 er kommunens ansvar å sørge for at det foreligger oppdatert offentlig kartverk for de formål som omfattes av loven. I forkant av byggeprosessen vår ble både kart i forbindelse med vern og SEFRAC sjekket av kommunen, ansvarlig søker og meg selv som tiltakshaver. Informasjon fra kartene viste at boligen verken var vernet eller SEFRAC-registrert, og dette lå til grunn for beslutningen om å søke om erstatningsbygg. Jeg kan heller ikke se at det er varslet oppstart av planarbeid i området i kartverket. Slik jeg ser det, har både jeg som tiltakshaver og ansvarlig søker, Rasmussen Bygg AS, i denne saken gjort vår undersøkelsesplikt i forkant av byggeprosessen.

I og med at boligen verken er vernet eller er SEFRAC-registrert, er det blitt gjort flere strukturelle endringer på denne. Blant annet er det bygget to tilbygg på den i løpet av 1900-tallet, i tillegg til at det er blitt byttet både tak og vinduer. Jeg vil derfor påstå at boligen som vi finner her i dag ikke er den samme som stod her for 100 år siden.

Kommuneantikvaren skriver også i sine uttalelser i tilknytning til byggesaken vår at hun er negativ, og begrunner dette med det varslede planarbeidet. I én av sine uttalelser skriver antikvaren også at «Bygningen spiller en viktig rolle i historien som knytter seg til gruvevirksomheten i området», uten ytterligere utdyping av påstanden.

Gruvehistorien i Visnes er en historie også jeg er svært interessert i, og jeg har blant annet arbeidet på både Vigsnes Grubemuseum og Visnes museumskafe. I tillegg har jeg vokst opp med historier både fra min fars oppvekst som gruvearbeidersønn, og fra naboer som selv har vært vitne til gruveeventyret. På bakgrunn av min kunnskap og interesse for historien kan jeg derimot ikke se hvordan bygningen jeg har søkt om å rive spiller en viktig rolle i tilknytning til gruvehistorien i Visnes.

Jeg opplever også dokumentasjonen som er oversendt fra antikvaren til kulturavdelingen i fylkeskommunen som mangelfull. Da det sommeren 2021 ble varslet oppstart av «Plan 4090 Områderegulering for Visnes», fikk beboerne tilsendt to kartleggingsdokumenter. Kun det ene kartleggingsdokumentet i tilknytning til vår sak ble oversendt til kulturavdelingen i fylket. Jeg synes det er uheldig at dokumentet «Vedlegg 1 Kartlegging»/«Registrerte bygninger, anlegg og strukturer» ikke ble oversendt, da dette dokumentet er det eneste av de to som tar for seg kartlegging av boliger i Visnes enkeltvis. I denne kartleggingen er majoriteten av bygningene kategorisert etter bygningenes formål, hvor flere av de private boligene er oppført med stillingstitler som i enkelte

tilfeller kan knyttes til gruvedriften. En slik forbindelse kommer derimot ikke frem om boligen som vi har søkt om å rive. I bildeteksten til boligen står det «Bolighus, byggeår 1880. Få originale bygningsdeler». Jeg stiller meg derfor undrende til hvorfor dette dokumentet ikke ble oversendt til kulturavdelingen i fylkeskommunen.

Jeg stiller også spørsmål til om forutsetningene som ligger til grunn for kommuneplanens § 6.5 i dette tilfellet er tilstede. I avslaget henviser saksbehandler til kulturminneplanen for Karmøy kommune, hvor det er skrevet at «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». Statistisk sentralbyrå definerer en virksomhet som en lokalt avgrenset funksjonell enhet som hovedsakelig driver virksomhet innenfor en bestemt næringsgruppe. Jeg kan ikke se at det i denne saken er fremlagt noen form for dokumentasjon i verken kartleggingen eller i uttalelse fra kommuneantikvar og kulturavdelingen i fylket som direkte kan knytte boligen til gruvevirksomheten, foruten at den er satt opp i Visnes under gruvetiden. Jeg klarer heller ikke selv å knytte boligen til gruvevirksomheten basert på informasjon jeg har innhentet om husets tidligere eiere. På bakgrunn av ovennevnte argumenter kan jeg derfor ikke se at forutsetningen om at boligen var en del av gruvevirksomheten er til stede, og jeg mener derfor at kommuneplanens § 6.5 i denne saken bortfaller.

En annen ting jeg sliter med å forstå er kommuneantikvarens vurdering av kulturhistoriske verdier i Visnes. I forbindelse med byggesaken vår har jeg undersøkt hvordan tidligere saker i området har blitt behandlet og vurdert. I en uttalelse fra 2019 i tilknytning til «Plan 4084 – detaljregulering for Visnes Havn» skriver antikvaren at det «Innenfor planområdet ligger få/ingen kulturminner som er av verdi for Visnesområdet». Dette til tross for at det på uttalellestidspunktet lå flere grunnmurer og strukturer etter gruvearbeidernes arbeiderbrakker i havnen. På uttalellestidspunktet kunne man også finne rester etter steinmassene fra første driftsperiode på 1800-tallet som inneholdt kobber, sink og svovel (se vedlegg 2: «Barnas Visnes» av Visnes Leirskole). Jeg synes det er underlig at antikvaren ikke finner steinmassene kulturhistoriske, da antikvaren i sin uttale til vår byggesak skriver at anleggsspor som knytter seg til den første driftsperioden må bevares. Jeg synes det er viktig å få frem at både Tore og jeg i utgangspunktet er positive til byggeprosjektet i havnen, men at vi i tilknytning til byggesaken vår ikke kan la være å kjenne på den urettferdige behandlingen.

Byggeprosjektet «Visnes havn» ble også nevnt da beboerne i Visnes sendte inn innspill til «Plan 4090 Områderegulering for Visnes». Her skriver beboerne at de synes det er flott at kommunen er positiv til etablering av fritidsboliger i Visnes, men at de har et enda høyere ønske om at det gis mer omfattende tillatelser til vanlig boligbygging; boliger der det er lys i vinduene hele året. Jeg er derimot ikke kjent med at vi beboere har fått tilbakemelding på dette innspillet, og basert på innsyn i saken om planarbeidet kan jeg heller ikke se at andre interessenter har fått tilbakemeldinger på sine innspill i saken. Det har såvidt jeg kan se heller ikke vært aktivitet i saken fra Karmøy kommune sin side siden de varslet oppstart i 2021, foruten at det her ble forsøkt lagt ned en forbud mot tiltak.

I og med at det per dags dato ikke er kommet noen vedtak fra Karmøy kommune på den varslede reguleringsplanen fra 2021, kan det være krevende å avslå byggesøknaden basert på planarbeidet.

Administrasjonen i Karmøy kommune forsøkte derfor tidligere i år å legge ned et forbud mot tiltak jf. pbl. § 13-1. Kommunalsjef teknisk skrev den 08.06.2023 til HTM («Arkivsak-ID.: 21/3845») at det her er hensiktsmessig å legge ned et forbud mot tiltak da det i kommuneplanen ikke foreligger noen vedtatte detaljerte retningslinjer for utforming av bygninger i området. I tilknytting til forbudet sendte beboerne inn et innspill mot forbudet sammen med over 300 underskrifter der vi oppfordret til dialog mellom kommunen og Visnes-samfunnet (se vedlegg 3: «Innspill til Varsel om midlertidig forbud mot tiltak – friområdet Visnes» fra beboerne). Jeg er ikke kjent med at vi har fått noen tilbakemeldinger på dette, og det ble heller ikke tatt med da saken skulle opp i HTM. Saken angående forbud mot tiltak ble trukket nettopp på grunn av saksbehandlingsfeil fra administrasjonens side. Dokumentet og underskriftene er fortsatt ikke å finne når man søker innsyn i «Plan 4090 Områderegulering».

Da det ikke ble lagt ned et forbud eller foreligger detaljerte retningslinjer for utforming av bygninger i området, åpnet antikvaren opp for at boligen kunne rives på bakgrunn av dets tilstand, under forutsetning av det gjenoppbygges en justert kopi. Ansvarlig søker (Rasmussen Bygg AS), min samboer og jeg hadde derfor et møte med kulturavdelingen i Karmøy kommune, hvor blant annet antikvaren deltok. I møtet la kommuneantikvaren frem et forslag om å sette opp en kopi av eksisterende bygg. Den opprinnelige boligen har en grunnflate på rett under 50 m², noe vi mener er for lite med tanke på fremtidige behov. I og med at tomten er på hele 4,7 mål la kommuneantikvaren til rette for at vi kunne bygge et stort tilbygg, men hun var klar på at tilbygget måtte skille seg fra og underkaste seg kopien av boligen. For å fremme et tydelig skille mellom de to byggene foreslo hun en tunnellsøsning og to ulike byggestiler. Bilde 1 ble hentet fra Google som et eksempel fra antikvaren på hvordan dette kunne løses.



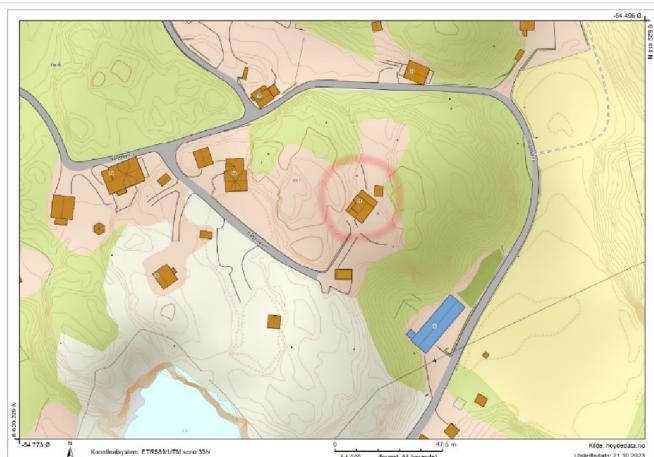
BILDE 1
ANTI-KVARENS FORSLAG TIL ERSTATNINGSBYGG

Det å sette opp to bygg i stedet for ett er derimot svært kostbart og utenfor våre økonomiske rammer. Det er også en løsning som vil kreve en stor arealflate, og dermed medføre større terrenginngrep enn planlagt. På tegningene som ble sendt inn den 05.01.2023 har vi tatt høyde for å bevare store deler av naturområdet på tomten. Jeg er også svært opptatt av at boligen som vi i fremtiden skal bosette oss i er både energivennlig, bærekraftig og fremtidsrettet, da jeg jobber i strømgransjen, og til daglig ser energiutfordringene vi i fremtiden vil stå overfor. Jeg klarer heller ikke å se at en bolig med tunnellsøsning vil være energieffektiv med tanke på flyt av varme. På grunnlag av vår økonomiske tilstand og ønsker for vår fremtidige bolig kunne vi derfor ikke si ja til forslaget som ble fremlagt av antikvaren. Både økonomiske og miljømessige hensyn skal ifølge pbl. § 3-1 a. vektlegges, i tillegg til de kulturelle.

I avslaget fra administrasjonen legges det også vekt på at tomten vi har søkt om å bygge på, jf. pbl. §11-6 «Rettsvirkende kommuneplanens arealdel», er regulert som friområde. Dette er derimot et spesielt friområde hvor store deler er bebyggt, i motsetning til andre friområder. I tilknytning til ny kommuneplan og lovgiving som kom i 2015 stilte en av beboerne spørsmål til hvordan dette ville påvirke behandlingen av friområdet i Visnes (se vedlegg 4: «Spørsmål om kommuneplanen – 79/174»). Seniorarkitekt Jarle Stunes svarte på vegne av Karmøy kommune at «Kommuneplanen er en overordnet plan som ikke har som mål å vise alle detaljer knyttet til arealbruken. Det vil derfor være mange situasjoner der kommuneplanen ikke gir fullstendig svar på hva som er intensjonen for arealbruk i et område». Videre skriver han at det i Visnes «På midten av 80-tallet, da flere boliger ble fradelt og etablert med egne bruksnummer, var intensjonen at dette skulle være framtidige boligeiendommer». Etter hans oppfatning er dette en situasjon tilsvarende det man finner for bebygde boligeiendommer i LNF-områder, som omfattes av plan- og bygningslovens §11-7 nr. 5 b. Ifølge kommuneplanens bestemmelser 9-1 a er eksisterende bebygde bolig- og fritidseiendommer i LNF-områdene å anse som eiendommer der spredt utbygging er tillatt.

I 2012 ble to av de tolv nærmeste boligeiendommene til tomten jeg eier omregulert fra friområde til boligområde i tilknytning til «Plan 4034-Visnes, Smeltehytta». Denne omreguleringen, som gjelder bruks- og gårdsnummer 79/155 og 79/156, var det Karmøy kommune som selv var initiativtaker til. I avslaget jeg har mottatt er derimot disse eiendommene i kart på s. 6 fortsatt fremstilt som friområde, til tross for at de i 2012 ble omregulert. Jeg mener dette er misvisende da ikke alle nabotomtene i området faktisk er regulert som friområde.

Jeg mener også at boligens utilgjengelighet taler for at vi skal få bygge. Den nåværende boligen ligger alene på enden av en 100 meters blindvei og er ikke synlig før man kommer rundt svingen inn til tomten (se kart 1). Boligen ligger på det laveste punktet på tomten i en forhøyet dal, som gjør at den heller ikke er synlig for verken naboer eller turgåere. I dialog med noen av naboene har vi fått vite at flere ikke kjenner til boligen som står her i dag, på grunn av dens bortgjemte plassering midt på en 4,7 mål tomt. Kommunen har selv i sin kartlegging gått langt inn på tomten for å kunne dokumentere boligen som står her.



KART 1
OVERSIKTSKART MED HØYDEKURVER

Basert på ovennevnte opplysninger kan vi verken se at huset er vernet eller SEFRAK-registrert. Det er heller ikke ifølge kommunalsjef teknisk gitt noen detaljerte bestemmelser i kommuneplanen knyttet til utforming av bygninger i området. Reguleringsplanen som både kommuneantikvar og kulturavdelingen i fylket har vektlagt i sine negative uttaler er ikke vedtatt, og det er heller ikke fremlagt noen form for dokumentasjon som kan knytte boligen direkte til gruvedriften i Visnes. Jeg stiller derfor spørsmål til hvorvidt det faktisk at boligen er satt opp i Visnes

under gruvetiden alene gjør den kulturhistorisk? Min samboer og jeg klarer ikke å se den kulturhistoriske verdien av boligen basert på informasjonen som er fremlagt eller som vi selv har hentet inn, og vi mener derfor at fordelene i denne saken er større enn ulempene. På bakgrunn av ovennevnte argumenter mener vi avslaget basert på plan og bygningslovens § 19-2 i dette tilfellet bortfaller. Vi ber derfor om at det i første omgang stemmes om befaring, slik at dere selv har mulighet til å gjøre dere opp en mening om boligens tilstand og dens kulturelle verdi.

Vedlegg 1: «Befaring»

Vågedalen 64

Befaring 01.06.2023

En befaring på huset avdekker en rekke alvorlige mangler og ved huset. Jeg vil fraråde videre arbeider med rehabilitering.

Grunnlag-

- Huset lider av omfattende råteskader i tømmerkonstruksjonen, og med synlige tegn på forfall.
- Grunnmur oppført i stein med puss på utside/innside fremstår som utett og er erfaringsmessig ekstremt utsatt for skadedyr.
- Takhøyden er lav, noe som begrenser mulighetene for å modernisere og oppgradere til mer energieffektive løsninger, som balansert ventilasjon og isolering. Ved oppretting av gulv og himling vil takhøyden være under 190cm som da ikke vil bli regnet som boareal ved et eventuelt videresalg.
- Utfordringer med å gjennomføre energieffektivisering fra sin nåværende tilstand. (etterisolering)
- Ikke mulig å legge til rette for livsløpsstandard
- Å rehabilitere et hus som har hatt et så omfattende forfall vil på ingen måte være regningssvarende, og det anbefales å starte på nytt med en ny konstruksjon. En grundig vurdering og planlegging bør gjennomføres for å sikre et trygt og bærekraftig hjem.



Byggmester Lars Petter Svendsen

Vedlegg 2: «Barnas Visnes» av Visnes Leirskole

BARNAS VISNES

Hva kan du gjøre i Visnes ?

KOBBERVASKING

- Vask frem den samme typen kobber som ble brukt i Frihetsstatuen i New York ! Kanskje finner du også gull !?
- Utstyr kan lånes i museet i åpningstiden (depositum).

LITLA-ORTÅ

- For besøkende i Visnes Grubemuseum
- Her kan barna prøve seg som gruvearbeidere.
- Alle får diplom for å ha vært gruveslusk for en dag.

SAMLE STEIN OG MINERALER

- På Neset ligger mange mineraler og steinsorter og venter på deg !
- Steinmassene kom fra Gamlegruva på 1800-tallet.
- Her kan du finne kobber, sink, svovel og kanskje også gull, samt mye mer.

BADING

- Badedammen på Neset er Visnes` fineste badeplass.
- Tressvik helt nord i ridestiene kan også anbefales.

LEKEPLASSER

- I gruvelekeplassen har du masse å leke med: vippe, karusell, utsiktstårn med tunnel under, sandkasse med mer.
- På lekeplassen ved fotballbanen finner du volleyballbane, basketballbane og skatepark med mer.

FISKING

- Visnes har flotte fiskemuligheter, bl.a. ved Smeltehytta.

EVENTYRJAKTEN

- Lek og lær om den spennende historien i Visnes
- Kart og diplom fås i museet og på rådhuset, samt på nettet.

Vedlegg 3: «Innspill til Varsel om midlertidig forbud mot tiltak – friområdet Visnes» fra beboerne

Innspill til Varsel om midlertidig forbud mot tiltak - friområde Visnes (kommunens dokumentnummer 21/3845-25).
Att: Elina Jøsang Nilsen og Bergitte Hatteland Flatebø

Vi, beboerne i Visnes, mottok den 16. mai 2023 Varsel om midlertidig forbud mot tiltak - friområde Visnes. Som beboere i Visnes er vi svært bekymret for hvilke konsekvenser et slikt forbud kan få for utviklingen av bygda vår, og stiller spørsmål til hva hensikten bak det foreslåtte forbudet er.

Kommunen skriver i sitt varslingsbrev at målet med planarbeidet er å tilrettelegge for bevaring av gruvesamfunnet på Visnes. Vi som beboere sliter derimot med å forstå hvilket gruvesamfunn som skal bevares. Området som nå kan rammes av forbudet, består utelukkende av private boliger, som i liten grad fremstår som de gjorde da gruvene ble nedlagt.

Da gruvedriften ble lagt ned i 1972 var det kun et mindre område som ble regulert til bevaring (Visnes gruveområde – kartlegging av kulturhistoriske verdier). Noen av husene var da i dårlig stand, og andre har naturligvis hatt oppgraderingsbehov i løpet av de siste 50 årene. Mange av husene som vi finner i Visnes i dag har derfor gjennomgått strukturelle endringer, og i enkelte tilfeller er endringene så store at kommunen selv ikke har klart å kartlegge byggene i sin rapport «Registrerte bygninger, anlegg og strukturer» basert på opplysninger fra Norges bebyggelse. Kommunen skriver i samme rapport at «De aller fleste bygningene er modernisert og det er svært få originale bygningsdeler igjen». De skriver også at husene i de fleste tilfeller har lav antikvarisk verdi. Vi sliter med å forstå hvorfor dette forbudet kommer nå, hele 50 år etter at gruvene ble nedlagt.

En annen ting vi sliter med å forstå er hvordan kommunen vurderer kulturhistoriske verdier. I samme reguleringsplan som kan begrense våre muligheter til å råde over egen privat eiendom, planlegges det å bygge naust og fritidsboliger på Neset. Dette prosjektet innebærer å planere over de siste steinrestene som er hentet ut av gamlegruven. På Neset finner man også rester etter grunnmurene til flere av arbeiderbrakkene til gruvearbeiderne. Som vi ytrer i «Innspill til plan 4090 fra Allmannamøte med beboere i Visnes» fra 2022, synes vi det er flott at kommunen «går inn for å etablere flere fritidsboliger i Visnes, men beboerne i Visnes har et enda høyere ønske om at det gis mer omfattende tillatelser til vanlig boligbygging; boliger der det er lys i vinduene hele året». Til tross for at vi i utgangspunktet er positive til byggeprosjektet på Neset, kan vi ikke unngå å kjenne på en urettferdighet i vurderingen av hva som er verneverdig.

Det var for flere av oss, ved kjøp av bolig i Visnes, avgjørende at området i liten grad var omfattet av strenge offentlige reguleringer. Vi ønsket frihet til å skape nye verdier for fremtiden, og føler nå at denne friheten er i ferd med å bli frarøvet oss. Vi beboere har innenfor de økonomiske rammer og den helse man har, forsøkt å skape et livskraftig bomiljø, samtidig som vi har forsøkt å verne de få gjenværende kulturhistoriske verdiene i området. Det er dessverre flere hus som fortsatt, helt eller delvis, er i en slik forfatning at de ikke oppfyller dagens krav til bostandard. Dersom forbudet medfører at vi beboere ikke får anledning til å vedlikeholde eller bygge om, i den utstrekning det er nødvendig frykter vi at flere velger bort Visnes som bosted, og igjen at flere hus blir stående til forfall.

I Visnes har vi gjennom en årrekke vært svært heldige med å ha organisasjoner og mange engasjerte ildsjeler som med stor dugnadsånd har bidratt med vedlikehold av bygg, anlegg og skogsarbeid. De har årlig invitert til offentlige arrangement for både naboer og besøkende. Det er derimot dessverre slik at gjennomsnittsalderen på befolkningen i Visnes-samfunnet øker, og vi er avhengig av nye, unge, engasjerte innbyggere som på sikt kan overta stafettpinnen og holde liv i bygda. Det er tross alt beboerne i Visnes som gjennom flere generasjoner kjenner Visnes rike historie, og som kan videreformidle denne til forbipasserende, fremtidige naboer og kommende generasjoner.

Vedlegg 3: «Innspill til Varsel om midlertidig forbud mot tiltak – friområdet Visnes» fra beboerne

Simen Bjørgen, direktør i kulturminnefondet, skriver i artikkelen «Vern gjennom aktiv bruk» fra 2020 at kulturmiljøer i dag først og fremst redde av «motiverte eiere og en løsningsorientert forvaltning», og at «Stadig færre redde av paragrafer». Vi opplever derfor at det han kaller for «vern gjennom aktiv bruk» er noe som bør etterstrebes. Han poengterer også at det er viktig at forvaltningen forstår at eierne ikke bare vil berge kulturminner, men også bruke dem til å skape nye verdier for fremtiden, og presiserer viktigheten av at eierne blir sett og hørt.

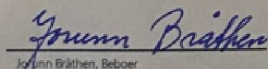
Vi har ved flere anledninger nettopp følt på det å ikke bli sett og hørt av kommunen. Både varsel om planarbeid og varsel om forbud mot tiltak ble sendt ut på det vi opplever som ugunstige tidspunkter. I 2021 ble vi, midt i fellesferien, varslet om planarbeid, og nå ble vi igjen, den 16. mai, varslet om forbud mot tiltak, i en uke med to røde dager etterfulgt av en inneklemt fredag. Mangelen på «ordinære arbeidsdager» i uttalelsesperioden har ført til at det nærmest har vært umulig å få kontakt med kommunen for å få svar på våre mange spørsmål tilknyttet forbudet. Vi opplever også at innspillene vi sendte i 2022 i tilknytning til omregulering, der vi ytret et sterkt ønske om at kommunen skulle tilrettelegge for bygging i Visnes, verken er blitt besvart eller tatt hensyn til. Vi føler at kommunen nå har trosset vårt ønske om å tilrettelegge for bygging, da de sendt ut varsel om forbud mot tiltak.

I fremtiden ønsker vi oss en kommune som i større grad informerer og involverer oss i planarbeidet, som vi kan bli sterkt berørt av. Vi ønsker en kommune som jobber med oss, og ikke mot oss. Vi ønsker en kommune som legger til rette for åpen dialog, og som gjerne inviterer til møter og faglige diskusjoner om hvordan vi sammen kan skape en bærekraftig fremtid for Visnes. Vi ønsker at Visnes også i fremtiden skal være et levende samfunn. For å få til det, er vi avhengige av at fremtidige generasjoner ønsker å bosette seg her, og det oppnås ved å tilrettelegge for utvikling – ikke ved å sette begrensninger gjennom forbud.

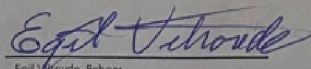
Vi beboerne og velforeningen i Visnes ber om at saken vedrørende midlertidig forbud mot tiltak-friområde Visnes (dokumentnummer 21/3845-25) trekkes i nåværende form og håper vi kan ha en åpen dialog før det eventuelt sendes ut varsel om nye vedtak vedrørende Visnes. Grendahuset i Visnes stilles til disposisjon dersom dere ønsker å ha et allmannamøte med oss. Håper å høre fra dere.

Med vennlig hilsen
Beboerne i Visnes og Hinderaker og Visnes vel

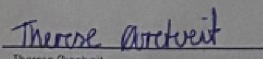
Kontaktpersoner:


Joann Bråthen, Beboer
og medlem av Hinderaker og Visnes vel

Adresse: Vågedalen 41, 4262 Avaldsnes
Mobil: 45762713


Egil Vihoude, Beboer
og medlem av Kobberverkets venner

Adresse: Fransehagen 21, 4262 Avaldsnes
Epostadresse: egilvi@hotmail.com
Mobil: 90241384


Therese Øvretveit
Beboer

Adresse: Vågedalen 74, 4262 Avaldsnes
Epostadresse: thereseovretveit@hotmail.com
Mobil: 97175533

Vedlegg 4: «Spørsmål om kommuneplanen – 79/174»



KARMØY KOMMUNE
Teknisk etat

Kommunen som vil at du skal lydees!

Steen Erik Hagland Hansen
Fransenhagen 45

4262 AVALDSNES

Dato: 02.07.2015
Saksbeh: Jarle Stunes
Saksnr: 15/106-58
Løpnr: 35784/15
Arkivkode: 140
Deres ref:

SPØRSMÅL OM KOMMUNEPLANEN - 79/174

Det vises til din henvendelse datert 01.07.2015.

Gnr. 79, bnr. 174 er i kommuneplanen vist til friområde. Kommuneplanen er en overordnet plan som ikke har som mål å vise alle detaljer knyttet til arealbruken. Det vil derfor være mange situasjoner der kommuneplanen ikke gir fullstendig svar på hva som er intensjonen for arealbruk i et område.

I kommuneplanens bestemmelser, godkjent 16.06.2015, er det innarbeidet utfyllende bestemmelser om eiendommer godkjent til boligformål i LNF-områder. Her heter det:

9.1 Eksisterende bebygde bolig- og fritidseiendommer i LNF-områder

a Eksisterende bebygde bolig- og fritidseiendommer i LNF-områdene er å anse som eiendommer der spredt utbygging er tillatt jf. Pbl § 11-7 nr. 5 b.

b. Følgende tiltak på eksisterende bebygde boligeiendommer utenfor 100-metersbeltet og på eiendommer mindre enn 1,5 da innenfor 100-metersbeltet til sjø, kan behandles og tillates gjennom enkeltevis søknader:

- Tilbygg, påbygg samt nybygg ved riving av eksisterende bolig med samlet BYA inntil 200 m2.
- Fasadeendring
- Oppføring av garasje og uthus innenfor rammer gitt i kommuneplanens bestemmelser

Disse bestemmelsene gjelder LNF-områder. Situasjonen innenfor friområdet på Visnes er analog med de intensjoner om arealbruk som den ovennevnte bestemmelsen er tenkt å ivareta. På midten av 80-tallet, da flere boliger ble fradelt og etablert med egne bruksnummer, var intensjonen at dette skulle være framtidige boligeiendommer. At eiendommene er vist som friområde i kommuneplanen, skyldes at kommuneplanen er en oversiktsplan. Jf. det som er sagt over.



Rådhuset, Statsråd Vinjes gate 25, 4250 KOPERVIK • Telefon: 52 85 75 00 • e-post: post@karmoy.kommune.no

Vedlegg 4: «Spørsmål om kommuneplanen – 79/174»

Etter min oppfatning er dette en situasjon tilsvarende det en finner for bebygde boligeiendommer i LNF-områder. Kommuneplanens bestemmelser om bebygde boligeiendommer i LNF-områder kan etter mitt syn gjøres gjeldende, og det vil ikke krav om søknad om dispensasjon for oppføring av garasje og uthus innenfor rammer gitt i kommuneplanens bestemmelser.

Om utforming av garasjer og uthus heter det i kommuneplanen:

5.15 Bestemmelser knyttet til utforming av garasjer og uthus.

- a. Disse bestemmelser erstatter bestemmelser om utforming av garasjer gitt i tidligere godkjente reguleringsplaner.*
- b. Garasje og uthus skal tilpasses bebyggelsen på eiendommen med hensyn til utforming og materialvalg. Garasjer og uthus skal ha en enkel utforming uten takark, takopploft, karnapp eller lignende.*
- c. Garasjer og uthus kan ikke inneholde rom for varig opphold.*
- d. Plasseres garasje eller uthus nærmere nabogrense enn 4 meter, kan mønehøyden ikke overstige 5 meter. Høyde måles som i tekniske forskrifter til plan- og bygningsloven.*

Så lenge garasjen og den frittstående hagestuen ikke er avhengig av dispensasjon fra kommuneplanen, kan de nye bestemmelsene i plan- og bygningsloven om tiltak som kan oppføres uten søknad også komme til anvendelse. Hvorvidt det vil være tilfelle, må tiltakshaver sjøl vurdere og ta stilling til.

Dette til orientering.

Med vennlig hilsen

Jarle Stunes
seniorarkitekt

Dette dokumentet er godkjent elektronisk og krever derfor ingen signatur.