



Saksbehandler: Gry Trovåg Hansen

Kommunedirektør/rådmann: Øystein Hagerup

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
109/23	Hovedutvalg teknisk og miljø	14.11.2023
116/23	Hovedutvalg teknisk og miljø	12.12.2023

Gnr. 79, bnr. 82 - Vedtak i klagesak - riving og oppføring av bolig med garasje - Vågedalen 64

Kommunalsjef teknisk sitt forslag til vedtak:

Hovedutvalg teknisk og miljø opprettholder vedtak i delegert sak nr. 1458/23.

Saken oversendes Statsforvalteren i Rogaland for klagebehandling.

Hovedutvalg teknisk og miljø 14.11.2023:

Behandling:

Utsettelse forslag., foreslått av Kristian Ronny Kristiansen, Industri- og Næringspartiet

Inp legger ned forslag om og utsette saken. vi anbefaler befarng på eiendommen før vedtak.

Kristiansens (INP) utsettelsesforslag enstemmig vedtatt.

HTM- 109/23 Vedtak:

Saken utsettes for befarng.

Hovedutvalg teknisk og miljø 12.12.2023:

Behandling:

Forslag til vedtak, foreslått av Kristian Ronny Kristiansen, Industri- og Næringspartiet

Forslag til vedtak i sak HTM 116/23

HTM gir dispensasjon fra PBL § 11-6 og kommuneplanens bestemmelser § 6-5 slik at omsøkte kan gjennomføres

Bakgrunn for dispensasjon:

Det huset som ble bygget i 1880 er det svært lite igjen av. Det ble igangsatt restaurering, men denne ble avsluttet da husets tilstand var så dårlig at det ikke var forsvarlig å fortsette.

Det planlagte bygget er i stil med området samtidig som det er tidsriktig.

Da omsøkte er et erstatningsbygg, på samme sted som før, kan ikke HTM her se at regelen det dispenseres fra er vesentlig tilsidesatt.

,

Omsøkte vil bidra til å opprettholde folketallet i Visnes og bevare Visnes som en levende bygd.

Fordelene ansees vesentlig større en ulempene om dispensasjon gis.

HTM anser kommunens foreslåtte alternativ som urealistisk. Basert på overstående og befarings på stedet finner HTM betingelsene for og gi dispensasjon etter PBL § 19.2 for oppfylt.

Kristiansens (INP) forslag vedtatt med 6 stemmer mot 3 stemmer (Ap, SV, MDG) for innstillingen.

HTM- 116/23 Vedtak:

HTM gir dispensasjon fra PBL § 11-6 og kommuneplanens bestemmelser § 6-5 slik at omsøkte kan gjennomføres

Bakgrunn for dispensasjon:

Det huset som ble bygget i 1880 er det svært lite igjen av. Det ble igangsatt restaurering, men denne ble avsluttet da husets tilstand var så dårlig at det ikke var forsvarlig å fortsette.

Det planlagte bygget er i stil med området samtidig som det er tidsriktig.

Da omsøkte er et erstatningsbygg, på samme sted som før, kan ikke HTM her se at regelen det dispenseres fra er vesentlig tilsidesatt.

Omsøkte vil bidra til å opprettholde folketallet i Visnes og bevare Visnes som en levende bygd.

Fordelene ansees vesentlig større en ulempene om dispensasjon gis.

HTM anser kommunens foreslåtte alternativ som urealistisk. Basert på overstående og befarings på stedet finner HTM betingelsene for og gi dispensasjon etter PBL § 19.2 for oppfylt.

Saksutredning

Saks- og faktaopplysninger

I delegert sak nr. 1458/23 ble det gitt avslag på søknad om riving av bolig og oppføring av ny bolig med garasje. Vedtaket ble påklaget av tiltakshaver i brev datert 23.10.2023.

Klagen

I klagen vises det til at i forbindelse med oppussingsarbeid på boligen, konkluderte byggmester med at boligen burde rives, og oppføre et nybygg. Klager viser videre til at de var i kontakt med kommunen og ble opplyst om at tomten var avsatt til friområde, og at boligen ikke var vernet, og det påpekes at det etter pbl. § 2-1 er kommunens ansvar å sørge for at det foreligger oppdatert kartverk for de formål som omfattes av loven. Klager viser også til at hun ikke kan se at bygningen

spiller en viktig rolle i gruvehistorien i Visnes, og det stilles spørsmål ved om forutsetningene som ligger til grunn for kommuneplanens § 6.5 er til stede. Tilbakemeldingene om kulturhistoriske verdier i tilknytning til detaljreguleringen for Visnes Havn, gjør at klager kjenner på urettferdig behandling. Det vises videre til at kommunen forsøkte å legge ned midlertidig forbud mot tiltak, men at saken ble trukket. Ifølge klager åpnet deretter kommuneantikvaren opp for at boligen kunne rives på bakgrunn av at det ble gjenoppbygget en justert kopi, og det ble foreslått et stort tilbygg som måtte skille seg ut fra og underkaste seg kopien. Det å sette opp to bygg i stedet for ett er svært kostbart, og utenfor klagers økonomiske rammer. Når det gjelder at kommunens avslag vektlegger at tomten er avsatt til friområde, viser klager til at dette er et spesielt friområde hvor store deler er bebygde.

Klager viser videre til at i 2012 ble to av de tolv nærmeste boligeiendommene omregulert fra friområde til boligområde. Det vises videre til boligens utilgjengelighet, da den ligger alene på enden av en 100 meters blindvei og ikke er synlig før man kommer rundt svingen inn til tomten, samt at boligen ligger på det laveste punktet på tomten i en forhøyet dal, som gjør at den heller ikke er synlig for turgåere eller naboer. Klager kan ikke se den kulturhistoriske verdien av boligen basert på informasjonen som er fremlagt eller som de selv har innhentet, og mener at fordelene er større enn ulempene, og ønsker at det foretas befarung i saken.

Det vises for øvrig til klagen i sin helhet.

Uttalelser fra andre myndigheter og sektorer

Uttale Rogaland fylkeskommune

«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 løses 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.»

Uttale kommuneantikvaren

«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.»

Ny uttale fra kommuneantikvaren til klagen

«Kommunene er ansvarlige for å sikre vern av verdifulle kulturmiljøer i planlegging jf. pbl § 3-1 b. Riksantikvaren oppfordrer derfor alle kommuner til å utarbeide kulturminneplaner som skal si noe om hvilke verdifulle kulturminner og kulturmiljøer som finnes i kommunen.

Karmøy kommune har en kommunedelplan for kulturminner fra 2015. Her er gruveområdet i Visnes med som et viktig kulturmiljø under temaet «tekniske og industrielle kulturminner». I kommunens første kulturminneplan fra 2008 er også Visnes nevnt og det står følgende: «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».

Kommuneantikvaren viser videre til sin tidligere uttale som er gjengitt ovenfor.

Videre i uttalen fremkommer det følgende:

«Kartleggingen lå som vedlegg til kommuneantikvarens første uttale i saken. Kort sagt viser kartleggingen at det er 22 bygninger igjen i Visnesområdet som er oppført i første driftsperiode. (kartlegging og kart er vedlagt) Kun 22 bygninger etter en så stor og viktig virksomhet er ikke mange. Kommuneantikvarens vurdering i kartleggingen er at disse bygningene må sikres et vern for fremtiden. Mange av bygningene som er del av kartleggingen er registrert med «få originale bygningsdeler». De er endret opp gjennom tiden. Det er ikke uvanlig når det gjelder eldre hus, og det betyr ikke at de ikke har kulturhistorisk verdi. Disse bygningene er de siste som ligger igjen etter et samfunn som på det meste talte 3000 personer. Bevaring av bygningene og deres plassering i landskapet er derfor viktig. Perspektivet når man jobber med bevaring av kulturminner er å overlevere viktige deler av kulturarven til de neste generasjonene. Man må derfor tenke mer langsiktig enn kun på dagens behov.

Det ble, som nevnt i innsendt klage, avholdt et møte mellom tiltakshaver, ansvarlig søker, byggesaksbehandler og kommuneantikvar i juni 2023.

Bakgrunnen for møtet som ble avholdt 23.06.23 var følgende (dette ble sendt til de involverte i forkant av møtet):

«Viser til telefonsamtale 19. og 21. juni 2023. På bakgrunn av disse er det satt opp et møte mellom kommuneantikvar og tiltakshaver (samt ansvarlig søker) der målet er å bli enige om en tilnærming til nytt hus, som ivaretar de kulturhistoriske interessene, samtidig som eiere oppnår et tilfredsstillende og nytt bolighus. På bakgrunn av husets tilstand har kommuneantikvaren muntlig åpnet for riving av eksisterende bygg, under forutsetning av at det gjenoppbygges en justert kopi av huset. Det kan i tillegg etableres et tilbygg som underordner seg denne kopien. Dette skal diskuteres på møtet fredag 23. juni kl. 09.00.

Viser for øvrig til kommuneantikvarens uttale i rivesøknad ang. gnr. 79 bnr. 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».

Dersom det oppnås enighet omkring dette er kommuneantikvaren åpen for å skrive en ny uttale, da med positiv innstilling til riving, under forutsetninger som nevnt over. Kommuneantikvar har avklart med saksbehandler byggesak at med positiv uttale til en kopi av bygg (inkl. evt. tilbygg) vil saksbehandler oversende søknad med positiv innstilling til Statsforvalter og Rogaland fylkeskommune. Hva avgjørelsen blir i disse instansene kan ikke kommuneantikvar uttale seg om.

Møtet fredag blir i kulturavdelingens lokaler i 2. etasje (inngang mot kirken) på Senteret vis a vis rådhuset.

I dette møtet ble muligheten for riving, gjenoppbygging av justert kopi og tilbygg diskutert. Forslag om to volum med en sammenkobling var ett av forslagene som ble lagt på bordet. Det var ikke et krav, kun et forslag til hvordan problemstillingen kan løses. Det er opp til tiltakshaver og ansvarlig søker å komme med et konkret forslag til løsning. Det ble ikke oppnådd enighet på bakgrunn av møtet.

Bakgrunnen for at kommuneantikvaren i dette møtet åpnet for riving er husets tilstand. Dersom en eventuell gjenoppbygging gjennomføres på en god måte vil man også i fremtiden kunne se at her lå en av boligene som var en del av gruvesamfunnet. Dersom man bygger et helt nytt hus uten forankring i det eksisterende vil dette ikke lenger være lesbart.

Angående manglende Sefrak-registrering: Det er synd at boligen ikke er registrert i Sefrak-registeret. Dette er dessverre ikke unikt for denne eiendommen. Sefrak-registreringene på Karmøy ble gjennomført på 1980-tallet, og var en del av en landsdekkende registrering av alle bygg oppført før 1900. Alle disse bygningene er markert med en trekant i kartet. Det er dessverre flere feil i registeret, også andre steder i kommunen. Sefrak-registeret sier forøvrig ikke noe om en bygnings verneverdi, kun om alder.

Kommuneantikvaren ser det som lite sannsynlig at et bolighus oppført i 1880 ikke har hatt noe med gruvesamfunnet å gjøre. Den første driftsperioden varte fra 1865 til 1895, eiendommen 79/82 ligger innenfor det som var verkets eiendom. Kommuneantikvaren har forhørt seg med museumsconservator, som støtter dette.

Oppsummert:

Kommuneantikvaren er negativ til å tillate riving og gjenoppbygging av nytt hus, basert på skissene som i dag ligger i saken.

På bakgrunn av husets tilstand har kommuneantikvaren muntlig åpnet for riving av eksisterende bygg, under forutsetning av at det gjenoppbygges en justert kopi av huset. Det kan i tillegg etableres et tilbygg som underordner seg denne kopien. (Samme tilbakemelding som juni 2023.)»

Vurdering

Omsøkt tiltak omfatter riving av eksisterende bolig, og oppføring av ny bolig. Riving og oppføring av bolig er søknadspliktig i medhold av plan- og bygningsloven (pbl.) § 20-1 første ledd bokstav a) og e).

I klagen fremkommer i hovedsak at klager ikke kan se den kulturhistoriske verdien i boligen, samt at det fremkommer at fordelene er større enn ulempene.

Kommunen viser til kommuneplanens bestemmelser § 6.5 der det heter følgende:

«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.»

Boligen er feilaktig ikke vist med Sefrak-registrering (Sekretariatet For Registrering Av Faste Kulturminne i Noreg). Klager påpeker at det i henhold til pbl. § 2-1 er kommunens ansvar å sørge for at det foreligger oppdatert kartverk. Kommunen viser imidlertid til at Sefrak kun er et register, og det er ikke et offentlig kartverk som det vises til i pbl. § 2-1. Sefrak-registreringene ble gjennomført på 1980-tallet som del av en landsdekkende registrering av alle bygg oppført før 1900. Det er dessverre feil i dette registeret, men registeret sier ikke noe om verneverdi, kun om alder.

Den kulturhistoriske verdien til boligen er grundig vurdert i saken, både av kommuneantikvar og Rogaland fylkeskommune. Omsøkt tiltak omfatter riving av en arbeiderbolig fra ca. 1880, som er

søkt erstattet med en ny og større bolig med et helt annet estetisk uttrykk.

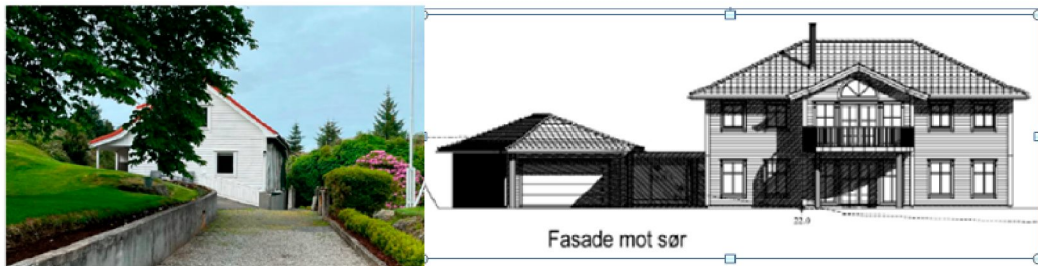


Foto fra søknad (fasade mot sør)

Omsøkt ny bolig (fasade mot sør)

Kommunen har i forbindelse med planstrategi for 2016-2019 foretatt en kartlegging av verneverdige bygninger i Visnes, med tilknytning til gruvevirksomheten. Kartleggingen viser at det kun er 22 bygninger igjen fra første driftsperiode i Visnes, noe som ikke kan sies å være mange tatt i betraktning hvor stor og viktig gruvevirksomheten i Visnes var. Disse boligene er de siste som ligger igjen etter et samfunn som på det meste talte 3000 personer. Å bevare de boligene som er igjen er viktig for helheten i området. Både omsøkt bolig og andre som er omfattet av kartleggingen er endret gjennom tiden, men det betyr ikke at de ikke har kulturhistorisk verdi. I kommunens kommunedelplan for kulturminner fra 2015 er gruveområdet i Visnes med som et viktig kulturmiljø.

Det er et pågående arbeid med områderegulering for Visnes gruveområde. Formålet med planarbeidet er å tilrettelegge for bevaring av gruvesamfunnet i Visnes. Rogaland fylkeskommune har også satt i gang arbeidet med ny regional kulturmiljøplan, der det er valgt ut større kulturmiljø med regional interesse. I Karmøy er Visnes ett av kulturmiljøene som er valgt ut. En viktig del av formålet med å utarbeide områderegulering, og å etablere kulturmiljø med regional interesse i 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.

På bakgrunn av ovenstående vurdering anses omsøkt tiltak å være i strid med kommuneplanens bestemmelser § 6.5.

Omsøkt eiendom er uregulert, og er i kommuneplanen avsatt til friområde. Omsøkt tiltak er dermed avhengig av dispensasjon fra kommuneplanens arealanvendelse.

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, hensynene i lovens formålsbestemmelse eller nasjonale eller regionale interesser, blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.

Det må først vurderes om hensyn bak bestemmelsen blir 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.

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, fisking 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. Rogaland fylkeskommune fraråder dispensasjon, og viser til at Visnes er et kulturmiljø med regional interesse. Kommunen anser dermed at hensyn bak regionale interesser også blir vesentlig tilsidesatt ved dispensasjon i saken.

Vilkår for dispensasjon i pbl. § 19-2 er ikke oppfylt, og det kan derfor ikke gis dispensasjon i saken.

Kommunalsjef teknisk sin konklusjon

Kommunalsjef teknisk kan ikke se at det i klagen er fremlagt nye momenter som skulle tilsi at

vedtak i delegert sak nr. 1458/23 skal endres. Det anbefales dermed at vedtaket opprettholdes.

Vedlegg:

Gnr. 79, bnr. 82 - Klage på vedtak om avslag - Riving og oppføring av bolig med garasje

Kommuneantikvarens uttale til klage på avslag

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

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

Gnr. 79, bnr. 82 - Riving og oppføring av bolig med garasje - Vågedalen 64

Nabovarsel

Kvittering for nabovarsel

Erklæring om ansvarsrett - PRO_HJR RASMUSSEN BYGG AS

Gjennomføringsplan