



Haugesund kommune
Postboks 2160
5504 Haugesund

Kontakt saksbehandler

Hanne Iren Nedrelo, 51 56 87 50

Korrigert klageavgjørelse i byggesak - gnr. 39 bnr. 145, Haugesund kommune - tiltakshaver: KK Eiendom Haugesund AS

PDS Arkitekt AS v/ Glenn Kolberg har i e-post av 17.09.2020 påpekt at det foreligger en vesentlig feil i vedtaket, ved at det står at eneboligen er fra 1917. Glenn Kolberg skriver at vi har mottatt feil opplysninger fra kommunen, da det er snakk om renovering av et 70-talls «Blockwatne hus».

I forbindelse med denne henvendelsen tok vi kontakt med Haugesund kommune. Kommunen skriver i e-post av 21.09.2020 at:

«Omsøkte enebolig er ikke fra 1917. Dette er en skrivefeil, men det har ingen betydning for intensjonen ved den antikvarfaglige vurderingen. Søknaden vil ikke vurderes annerledes.»

PDS Arkitekt AS har på vegne av tiltakshaver påklaget vilkår inntatt i kommunens vedtak om tillatelse til fasadeendringer. Fylkesmannen i Rogaland opprettholder kommunens vedtak.

Fylkesmannen har korrigert vedtaket, men har ikke funnet grunn til å omgjøre vedtaket da vi vurderer at vedtaket likevel er gyldig da feilen ikke har virket bestemmende på vedtakets innhold, jf. fvl. § 41.

Vi viser til kommunens oversendelse av 24.05.2020.

Sakens bakgrunn

Saken gjelder søknad om fasadeendring, bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel og oppføring av ny garasje. Haugesund kommune fattet 03.04.2019 følgende vedtak:

"Kommunen gir tillatelse til søknad om fasadeendring, bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel og oppføring av ny garasje på følgende betingelser:

- Vilkår gitt av byantikvar må etterfølges."*

Byantikvaren stilte følgende vilkår i brev datert 22.03.2019:



- 1) "Før igangsetting leveres nøyaktig utvendig material-liste til hus og garasje.
- 2) Tak på hus og garasje tekkes fagmessig med skifer som tilpasning til omgivelsene.
- 3) Ny garasje bør vurderes plassert lengre nord på eiendommen."

Etter uttalelsen fra Byantikvaren den 04.03.2020, har tiltakshaver den 03.04.2019 søkt om endring av gitt tillatelse den 03.04.2019.

Haugesund kommune fattet 23.03.2020 følgende vedtak:

" Vi gir tillatelse til søknad om endring av fasade på enebolig, mottatt 14.01.2020, på følgende betingelser;

- *Dersom grunnmur/sokkel skal kles tillates det ikke brukt Cembritplater. Er det behov for plateledning utenpå tidligere mursokkel, må det benyttes pussplateløsning/stopuss.*
- *Vindusinnramming med pussoverflate. I sålbenken nede kan det benyttes skifer eller lignende.*

Betingelser satt i vedtak av 03.04.2019, sak 2019/1716, utgår.

Tillatelsen er hjemlet i plan- og bygningsloven (pbl.) §. 21-4."

Vedtaket ble påklaget av PDS Arkitekt AS på vegne av tiltakshaver i brev datert 13.04.2020. Klager gjelder betingelsene som er satt i punkt 1. og 2. i vedtak av 23.03.2020. Det trekkes frem at vilkårene ikke har lovhjemmel og medfører uforholdsmessige kostnader, at boligen ikke er bevaringsverdig, og heller ikke ligger i hensynssone for bevaring.

Haugesund kommune behandlet klagen 24.05.2020 og opprettholdt kommunens tidligere vedtak.

Fylkesmannen viser for øvrig til sakens dokumenter.

Fylkesmannens vurdering

Fylkesmannen legger til grunn at klagerne har klagerett og at klagefristen er overholdt, jf. forvaltningslovens (fvl.) kap. VI og plan- og bygningsloven (pbl.) § 1-9.

Kommunen har i e-post av 04.06.2020 gjort oss oppmerksomme på at ingen naboer er blitt varslet om den nye søknaden om endring av 03.04.2020. Det er opplyst om at kommunen har vært i kontakt med nabo på gnr. 39 bnr. 259 og gnr. 39 bnr. 308 der begge er enige i kommunens vurdering av saken. Fylkesmannens vurdering er at vedtaket anses gyldig da det ikke er grunn til å tro at feilen har virket bestemmende på vedtaket, jf. fvl. § 41.

Ved behandling av klagen kan klageinstansen prøve alle sider av saken og ta hensyn til nye omstendigheter, jf. forvaltningsloven § 34 andre ledd. Klageinstansen kan selv treffe nytt vedtak i saken, oppheve eller sende det tilbake til kommunen for hel eller delvis ny behandling.

Fasadeendringer krever tillatelse av kommunen etter pbl. § 20-1 bokstav c. Kommunen skal gi tillatelse dersom tiltaket ikke er i strid med plan- og bygningslovgivningen, jf. pbl. § 21-4 første ledd. Eiendommen ligger innenfor reguleringsbestemmelser for Smedasundet sør med tilstøtende arealer Del I. R1 1156, vedtatt 19.08.1991, og er regulert til boligformål.

Det følger av pbl. § 29-2 at:



"Ethvert tiltak etter kapittel 20 skal prosjekteres og utføres slik at det etter kommunens skjønn innehar gode visuelle kvaliteter både i seg selv og i forhold til dets funksjon og dets bygde og naturlige omgivelser og plassering."

Byantikvaren kom med følgende uttalelse den 04.03.2020:

"1. Huset er ikke bevaringsverdig, men ligger kloss i hensynssone som inneholder et gammelt trehusmiljø som samlet vurdert har høy bevaringsverdi. Tiltak like ved hensynssone forutsettes ikke å påvirke hensynssonen negativt.

2. Tiltaket er utført helt annerledes enn slik det opprinnelig ble godkjent, og der særlig nordfasade mot Sundgata oppleves skjemmende for omgivelsene. Byggesak omsøkes derfor endret i etterkant, med moderert nordfasade. Det er viktig å påpeke at det at tiltaket alt er utført ikke påvirker denne vurderingen av omsøkt materialbruk i fasadene.

Taktekking: Eksisterende betongpanner beholdes

Selv om betongpanner ikke er et heldig valg i eller nær gamle trehusmiljø har taket ligget der i mange år. Det er derfor greit at dette beholdes.

Fasade 2.etg Royalkledning:

Royalkledning er heller ikke et heldig valg i eller nær gamle trehusmiljø, men gitt husets opprinnelige arkitektur vurderes også dette å være noenlunde tilforlatelig og derfor ok.

Fasade 1.etg Cembritplater:

Den tidligere pussede grunnmuren/sokkeletasjen foreslås kledd med Cembritplater. Dersom ikke arkitekturen er særlig beregnet på slike plateløsninger vil slike plater gi masse synlige skjøter og ender, og vil oppleves å være en kjiip erstatning for murverk/pussoverflater (litt som eternitt var før). Dersom grunnmur/sokkel skal kles kan derfor ikke Cembritplater anbefales godkjent. Trengs her plateledning utenpå tidligere mursokkel pga. f.eks. etterisolasjon må benyttes pussplateløsning/stopuss.

Vinduer med vindusinnramming av cembrit:

Se punkt om fasade 1.etg. Pussoverflater vil gi andre vindusinnramminger enn dette med puss inn til vinduene oppe og på sidene. I sålbenken nede kan benyttes skifer eller lignende. "

Problemstillingen blir om kommunen har hjemmel til å foreslå bestemte løsninger for at søknaden her skal godkjennes, jf. vilkårene til tillatelsen.

I Plan- og bygningsrett (3. utgave) av O.J. Pedersen m.fl. side 442 går det frem at departementet i rundskriv H-20/89 har uttalt at:

«bygningmyndighetene hadde både rett og plikt til å gi råd om alternative løsninger.»

I rundskriv H-20/89 er det presisert at bygningmyndighetene imidlertid ikke har hjemmel til å stille vilkår om en bestemt utforming av et tiltak, eller om en bestemt farge. Dette må i tilfelle ha hjemmel i planbestemmelser.

I kommunedelplan for Haugesund sentrum 2014-2030 bestemmelse «§ 13 Kulturminner og kulturmiljø (pbl § 11-9, pkt. 7) står det at:



«For bygning som i seg selv eller som del av et bygningsmiljø har historisk, arkitektonisk eller annen kulturell verdi som bør bevares, kan kommunen kreve at det tas hensyn til disse verdier ved endring av bestående bygning eller oppussing av fasade. Med sikte på bevaring og /eller gjenoppretting av bygningens karakter kan kommunen kreve at husets takform, fasader, vinduer og dører, materialbruk og farger opprettholdes eller tilbakeføres.

Byantikvaren skal gis mulighet for uttalelse til alle søknader som gjelder bygninger som er bygd før 1960.»

Omsøkt eiendommen ligger like utenfor sentrumsplanens hensynssone 6 med et gammelt trehusmiljø som anses for å ha høy bevaringsverdi. Omsøkt eiendom er ikke selv innenfor hensynssonen, men er likevel en del av et bygningsmiljø som er bevaringsverdig. Byantikvaren har pekt på alternative løsninger blant annet med valg av materialer som er i samsvar med eksisterende bygg og bebyggelsen i området.

Fylkesmannen finner etter dette at kommuneplanen, sammenholdt med pbl. § 29-2, gir tilstrekkelig hjemmel til å sette de aktuelle vilkårene til tillatelsen. Vi viser til at kommunen i prinsippet kunne ha avslått tiltaket med disse løsningene, og da er det også adgang til å gi en slik betinget tillatelse. Tiltaket er utført annerledes enn slik det opprinnelig ble godkjent. Fylkesmannen finner ikke grunn til å vektlegge at det vil være kostnadskrevenende å forholde seg til vilkårene.

Vurderingen etter pbl. § 29-2 er et kommunalt fritt skjønn, som vi skal legge stor vekt på, jf. fvl. § 34. Vi bør være varsomme med å overprøve dette skjønnet. Vi slutter oss til Byantikvarens uttalelse og finner at kommunen har anledning å stille vilkår som gjort i tillatelsen, jf., pbl. § 29-2.

Fylkesmannen har ikke vesentlige merknader til kommunens lovforståelse og skjønn og opprettholder kommunens vedtak.

Vedtak:

Fylkesmannen stadfester kommunens vedtak av 23.03.2020.

Klagen tas ikke til følge.

Vedtaket kan ikke påklages til overordnet forvaltningsorgan, jf. fvl. § 28.

Tage A. T. Eriksen
fagleder/seniorrådgiver

Hanne Iren Nedrelo
rådgiver

Dokumentet er elektronisk godkjent

Kopi til:

KK EIENDOM HAUGESUND AS	Skåregata 135	5527	HAUGESUND
PDS ARKITEKT AS	Spannavegen 152	5535	HAUGESUND