



Karmøy kommune
Servicetorget
Rådhuset
4250 Kopervik

Haugesund, 28.01.2022

Vår ref: 9420 Sletten, Strandgt. 12 | Gnr/Bnr: 58 / 301

SØKNAD OM DISPENSASJON VEDR. TILTAK I HENSYNSSONE «BEVARING KULTURMILJØ», TREBORG.

Eier av Strandgaten 12 ønsker bosette seg på adressen, bygge naust samt etablere lokaler for næringsdrift.

Eiendommen ligger i hensynssone H570_1 som har følgende bestemmelser:

Alle søknadspåklagte tiltak skal forelegges kommunal og fylkeskommunal kulturminneforvaltning før det fattes vedtak.

Tiltak etter plan- og bygningsloven skal ikke forringe de historiske, arkitektoniske eller andre kulturhistoriske kvaliteter som knytter seg til bygninger eller bygningsmiljøet innenfor hensynssonen. Søknaden skal dokumentere hvordan hensynet til verneverdig bebyggelse er ivarettatt når det gjelder byggehøyder, målestokk, uttrykk og møtet mellom gammelt og nytt.

Bygningsmessige tiltak skal innordne seg eksisterende bystruktur. Bygningsfasader langs gateløp og mot plasser skal innordne seg eksisterende bebyggelse i byggehøyde, bygningsvolum og fotavtrykk. Takform og byggehøyde skal alltid vurderes nærmere i det enkelte prosjekt.

Bolig på Strandgaten 12 er et eldre Sefrakbygg i svært dårlig stand. Det vurderes som uoverkommelig økonomisk å restaurere bygget. Takhøyder for hovedetasje er på 206 cm og i sokkeletasje under 2 m. Tilliggende vei har de siste 150 år løftet seg 1 m over inngangsparti.

Det vurderes derfor som mest hensiktsmessig og i tråd med kommunedelplanen å rive bygget og sette opp en ny bolig etter dagens standard som fremstår som en integrert del av bygningsmiljøet.

Det ble tidlig signalisert fra kommunen at riving kan være mulig om ny enebolig oppføres som kopi.

Et skissekonsept med 3D-modell ble utarbeidet og oversendt kommuneantikvar for vurdering. Det viser bolig med inngangsplan på gatenivå og takhøyder på hhv 240 og 270, samt selvstendig utformet tilbygg mot nabo i øst og naust. Bygningsformen er ellers lagt opp til opprinnelig bygningstypologi, og med ønske om samarbeid med antikvarisk myndighet med hensyn til detaljutforming.

I flere påfølgende samtaler med kommune- og fylkeskonservatorer er problemstillinger knyttet til et slikt tiltak drøftet. Fra antikvarfaglig side i kommunen ønskes en «gjenoppbygging som kopi», så tett opp til et



tidsriktig/originalt utgangspunkt som mulig, -og med kun mindre justeringer som ikke går ut over husets proporsjoner.

Oversendt skisse ble vurdert som for avvikende i høyde/proposjon. Tiltakshaver mener på sin side at gjenoppføring som kopi ikke er aktuelt da takhøyder og høyde mot vei vil gjøre ny bolig mindreverdige mht kvalitet og kostnad.

I møte med fylkesantikvarisk myndighet ble det spesifikt drøftet i hvor stor grad nyoppføring kan avvike fra originalen og samtidig være i henhold til hensynssonens bestemmelser. Fylket vurderte det til slutt slik at det var opp til kommunen å gi eventuell dispensasjon fra hensynssonens bestemmelser da de vurderte skissert bolig til ikke i tilstrekkelig grad fremstå som kopi.

I etterkant av møtet ble det utarbeidet reviderte skisser som viser at bygget er senket i terreng, i etasjehøyde og loft med hhv 20, 10 og 10 cm. Tilbygg er senket 30 cm og forkortet 1 m mot nabo i øst.

For tiltakshaver er det ikke ønskelig å gjøre bygget enda mindre.

Problemstillingen kan sammenfattes slik:

-Antikvarisk myndighet mener tiltak på *eksisterende* bebyggelse på Treborg skal utføres med tilbakeføring av detaljer der bolig rehabiliteres, eller som *kopi* der bygg rives. Ny bebyggelse skal *innordne* seg og ikke forringe bygningsmiljøet.

-For tiltakshaver er det ikke ønskelig eller økonomisk forsvarlig å oppføre en bolig som ikke tilfredsstillende akseptabel boligstandard. Spesielt når man føler man strekker seg langt, økonomisk og arkitektonisk, for å tilpasse bygget hensynssonens intensjon. Alternativet til å få oppført ønsket bolig er å la eiendommen stå urørt i overskuelig fremtid.

-Gjenoppføring av bygg omhandles ikke spesifikt i bestemmelsene, kun *fornyelse eller reparasjon* som betinger tilbakeføring. Spørsmålet er om gjenoppføring som kopi, med opprinnelige høyder, er realistisk å forvente gjennomført for et privat eid bygg som ikke har eller vil få vernestatus.

Tiltakshaver ønsker å oppføre en bolig som utføres i sjiktet mellom *kopi* og *bygningstilpasset innordnet*, -som tiltaket i prinsippet er. Bygningen vil være ny, men erstatte en eksisterende. Ikke en *ren kopi*, som i seg selv er antikvarfaglig omdiskutert som metode, men heller ikke som en moderne bygning *innordnet* omgivelsene.

Vedr. tilbygg ønsker vi fremheve at boder, staller, garasjer er en veletablert del av bygningsmiljøet på Treborg og innordner seg dette:

Mindre tilbygg og ny bebyggelse kan tillates der det ikke forstyrrer eller bryter med bebyggelsens særpreg. Ny bebyggelse skal tilføre området nye kvaliteter.

Tiltakshaver håper derfor det kan gis dispensasjon fra krav om oppføring av «eksakt» kopi med utgangspunkt i vedlagte illustrasjoner.

Med hilsen

HOLON HAUGESUND

Roald Bø sivilarkitekt

HOLON

