



**RASMUSSEN
BYGG**

Karmøy kommune
Teknisk etat
4250 Kopervik

Åkrehamn 11. juli 2022

Følg brev søknad om rammetillatelse erstatningsbygg gbnr.

Eiendommen

Eiendommen ligger i Falnesvegen i Skudeneshavn. Eiendommen er en landbrukseiendom på ca. 350 mål, og består hovedsakelig av beitemark og noe skogareal. Landbrukseiendommen omfatter flere gårds og bruksnummer, og denne søknaden omhandler eiendommen der våningshuset hører til.

Bygningsmassen på landbrukseiendommen består av to boliger, et våningshus og en kårbolig, samt to driftsbygninger, et sjøhus og et lostårn. Det er i dag bo- og driveplikt på eiendommen. Nyere driftsbygning vest for hovedtunet er det som benyttes til landbruksmessige formål. Arealene til bruk i landbruket er leid bort som tilleggsjord til en annen jordbruks eiendom. Hovedtunet (der våningshuset ligger) består av eldre driftsbygning og bolighus.

Eierforhold

Eiendommen er konsesjonsbelagt, og har vært i familien Falnes sitt eie gjennom flere generasjoner. Nåværende eier er Aurora og Pål Falnes Aastad. De ønsker å videreføre familiens lange historie på gården, og ønsker å bo der hvor boligen (våningshuset på tunet) står nå, samtidig som de vil gjøre om driftsbygningen på tunet.

Det visuelle uttrykket av tunet fremstår flott og har stor affeksjonsverdi for eierne. Adkomsten til eiendommen med allè og trær, den flotte hagen foran våningshuset, samt samspillet mellom bygninger og areal er elementer som er viktige for nåværende eiere å ta vare på. De ønsker derfor å ta vare på det visuelle uttrykket, men ønsker å gjøre endringer på bygningsmassen på tunet.

Eiendommen er sefrak merket, og ligger i et område som er av interesse for kulturmyndigheter.

Det er avholdt befaring med kommuneantikvaren, som i utgangspunktet stiller seg negativ til rivning og gjenoppbygging.

HJR Rasmussen Bygg AS

Postboks 204
4296 Åkrehamn
Tlf: 52811240
E-post: post@hjr.no
Org: NO 890 272 002 MVA

Besøksadresse:
Ringvegen 6
4270 Åkrehamn

Bolig og driftsbygning

Bolig og driftsbygning med samme beliggenhet er av eldre dato, og i **svært** dårlig stand. Bygningene bærer preg av å ha vært gjennom flere endringer opp gjennom tiden. De bærer preg av at man har omarbeidet/bygget på dem etter hvilket behov og økonomiske begrensinger man har hatt.

Driftsbygningen har ikke vært i bruk siden ca 1995. Den tilfredsstillende ikke krav og funksjonalitet, den har store vann og råteskader i konstruksjonen som har medført at bæreevnen er svekket, og man har fått nedsig i takkonstruksjon flere plasser. Grunnforhold og fundamentering av bygningen er heller ikke tilfredsstillende.

Når det gjelder bolighuset, så hevder kommuneantikvaren, at dette er satt opp ca 1850. Vi vet nå at bygningen har gått gjennom flere ombygninger, og vi vet også at det meste av bygningen ble tatt ned rett etter 2.verdenskrig (1948).

Sildereider Harald Falnes eide da eiendommen. Vi forstår at han gjennomførte en totalrenovering av huset der det ikke skal ha stått igjen mer enn grunnmur og mulig innerste tømmervegger. Det ble også bygget bad m.m. Renoveringen var så omfattende at Harald Falnes med kone og døtre bodde midlertidig på nabogården på Øvre Falnes. Vedlagte bilder viser tydelig at f.eks piper er flyttet, annen takstein er benyttet enn original, vinduer og dører er endret.

Eksisterende kjeller og loft i bygget er fuktig, noe man er redd man ikke kan få kontroll på ved rehabilitering. Fukt vil være helseskadelig for beboere i boligen.

Utvendig kledning, yttertak, vinduer og dører er også i dårlig forfatning, og må byttes.

Lekkasjer i yttertak har ført til skade på konstruksjonen, som også er referert til i rapport fra kommuneantikvar.

Det er også tilbygg på bygget som er satt opp på 70 tallet.

Det vil være umulig å oppgradere boligen til den standard som tilfredsstillende en barnefamilies behov og dagens krav i forhold til tetthet, effektiv energibruk, helse og allergi osv.

Plan:

Planen til nåværende eiere av eiendommen er først å fremst å kunne bo der hvor bolighuset nå er plassert. De ønsker å erstatte boligen med ny bolig, men med samme utseende. Som tidligere beskrevet er det visuelle uttrykket svært viktig for eierne å beholde.

Det er gjort små endringer på boligen kun for å tilfredsstillende dagens krav til konstruksjon og isolasjon.

Når det gjelder driftsbygningen, så ønsker man her å kunne skape en næring i tillegg til konvensjonell gårdsdrift.

Området er av stor historisk interesse, rett i nærheten til den gamle kirkegården på Alvaberg, og man ønsker å kunne skape en form for gårdsturisme, historiske vandringar, foredrag med mulighet for overnatting og servering. Et historisk lostårn i Beiningen hører også til eiendommen, og er tenkt dratt inn i driften.

HJR Rasmussen Bygg AS

Postboks 204
4296 Åkrehamn
Tlf: 52811240
E-post: post@hjr.no
Org: NO 890 272 002 MVA

Besøksadresse:
Ringvegen 6
4270 Åkrehamn

Oppsummering:

Som nevnt tidligere er det visuelle uttrykket veldig viktig for nåværende eiere. De ser det som veldig utfordrende/uoverkommelig fra både et økonomisk og et tidsperspektiv å reparere den gamle bygningsmassen på eiendommen. Å flytte inn i denne boligen er nødvendig for å opprettholde boplikten på eiendommen, men med dagens tilstand er dette ikke forsvarlig av sikkerhets- og helsemessige hensyn for ekteparet og deres 1 år gamle datter. Kårboligen på gården er bebodd av Hans og Lauris Ellingsen (de forrige eierne av eiendommen og Auroras foreldre) med tinglyst livsvarig boret i kårboligen.

Eierne har et sterkt ønske om å videreføre familiehistorien og tradisjonene på gården, i tillegg til å være med å skape aktivitet og næring for Skudeneshavn og Karmøy.

Med informasjonen om at boligen etter krigen ble totalrenovert og slik man har forstått det nå at knapt noe utenom grunnmuren er originalt, kan vi heller ikke se at boligen hører til under samme vernekategori som om den var original.

Det søkes derfor om rivning og gjenoppbygging av bolig og tilhørende driftsbygning, med sterkt hensyn til historie og uttrykk.

Bilde eksisterende bolig tatt juni 2022.

Her ser man tydelig tilbygget på nordsiden av boligen.



HJR Rasmussen Bygg AS

Postboks 204
4296 Åkrehamn
Tlf: 52811240
E-post: post@hjr.no
Org: NO 890 272 002 MVA

Besøksadresse:

Ringvegen 6
4270 Åkrehamn

Her ser man tydelig at tilbygg mangler.



Bildet er tatt før huset gikk gjennom en gjenoppbyggingsfase. her ser man tydelig at den ene pipen er flyttet sør for møne på huset.

Man ser også at det her er enkelkrummet takstein på huset. I dag har huset en flatere takstein som ligger i forband.



HJR Rasmussen Bygg AS

Postboks 204
4296 Åkrehamn
Tlf: 52811240
E-post: post@hjr.no
Org: NO 890 272 002 MVA

Besøksadresse:
Ringvegen 6
4270 Åkrehamn

Nytt tilbygg per 70-tallet. Bygd som ekstra oppholdsrom, kjøkken etc.



Med vennlig hilsen
Rasmussen Bygg

Ronny Tangen
99493868

HJR Rasmussen Bygg AS

Postboks 204
4296 Åkrehamn
Tlf: 52811240
E-post: post@hjr.no
Org: NO 890 272 002 MVA

Besøksadresse:
Ringvegen 6
4270 Åkrehamn