

Karmøy kommune

Postboks 167

4291 KOPERVIK

Dato: 24.10.2022

Saksnr.: 2022/52490

Dok.nr.: 7

Saksbehandler:

Ingvar Kristiansen

**Karmøy kommune - gnr 58 bnr 301 - riving og nybygg i hensynssone
bevaring - Uttalelse**

Vi viser til overnevnte sak som er sendt til Rogaland fylkeskommune for uttalelse.

Tiltaket ligger innenfor Treborg kulturmiljø som er regulert med hensynssone bevaring i sentrumsplanen for Kopervik. Fylkesdirektøren har derfor vurdert saken som sektormyndighet innenfor kulturmiljøvern.

Omsøkt tiltak gjelder riving av eksisterende bolig med gjenoppbygging av en ny bolig, oppføring av nytt moderne tilbygg, samt gjenoppbygging av et naust som tidligere stod på eiendommen. Bolig er en viktig del av kulturmiljøet i Treborg. Den er i dårlig stand, men det er mulig å restaurere den. Kommuneantikvaren har gitt åpning for at boligen kan rives, forutsatt at den gjenoppbygges som en tilnærmet kopi.

Kommuneantikvaren har gjennomført flere møter med eier/tiltakshaver og gitt vurdering av foreløpige skisser. Det er gitt tydelige råd om hvordan tiltak på eiendommen bør planlegges slik at det kan anbefales i forhold til føringene i sentrumsplanen og antikvariske prinsipper. I kommuneantikvarens tilbakemeldinger på foreløpige skisser går det frem at vesentlige faglige råd i liten grad er imøtekommet.

Fylkesdirektøren mottok også de foreløpige skissene og tegningene til forhåndsvurdering (se vedlegg), og stilte seg åpen for dialog. Det ble gjennomført et møte på Teams med eier og prosjekterende 14.12.2021. Eier var ikke mottakelig for våre faglige råd og var ikke åpen for å gjøre endringer av tiltaket på vesentlige punkter. Det ble gjort klart at eier selv må ta stilling til om de vil sende inn tiltaket til behandling i kommunen, og at fylkesdirektøren som regional kulturvernmyndighet ikke vil kunne anbefale tiltaket slik det foreligger.

Nå som saken er mottatt til uttalelse fra Karmøy kommune ønsker fylkesdirektøren å påpeke noen viktige vurderinger og anbefalinger i forhold til omsøkte tiltak.



Bolig:

- Det er de ytre rammene til dagens bolig som må være utgangspunktet for den nye boligen som søkes oppført. Mindre justeringer kan aksepteres.
- Det etterlyses oppmåling og tegninger av eksisterende bolig som søkes revet. Dette er helt nødvendig i forhold til gjenoppbygging av en troverdig kopi, og ikke minst som grunnlag for å vurdere eventuelle justeringer av høyder, fasadeendringer, proporsjoner osv. En god gjenoppbygging av et kulturminne må skje på et dokumentert grunnlag.
- Til tross for at dagens bolig ikke er oppmålt er det tydelig at høyden til ny omsøkt bolig er økt betraktelig – anslagsvis utfra tegningene er høyden økt med rundt 2.5 meter. Dette er alt for mye og samsvarer ikke med hvordan en bygning i et bevaringsområde bør gjenoppbygges. Oppjustering av etasjehøyder må være så små som mulig. For å kunne bygge en troverdig «kopi», hvor proporsjoner og uttrykk til dagens bygning er mulig å videreføre, anbefaler fylkesdirektøren en økning på maks 0,5 til 1 meter. En eventuell økning utover dette bør skjules ved at sokkel/underetasje senkes noe ned i terrenget.
- For å kunne vurdere omsøkt bolig er det viktig med gode beskrivelser av detaljering og materialbruk. Beskrivelse av valg av kledning, taktekking, takrenner, pipe, vinduer, belistning osv. er vesentlig for behandling av byggesaker i bevaringsområder. Dette etterlyses.
- *Sokkel/underetasje:* Dagens underetasje har under 2 m høyde og kan ikke benyttes til varig opphold. For å kunne oppnå varig opphold i denne etasjen må høyden økes. I følge TEK17 kan deler av rom med horisontal himling ha høyde på minimum 2.2 meter der dette ikke påvirker rommets tiltenkte funksjon. Fylkesdirektøren foreslår derfor at denne etasjen får et åpent bjelkelag, og at høyde opp til bjelkelag legges på 2.2 meter. Høyde opp til himling mellom bjelkelag kan da legges på 2,4 meter. Et alternativ til denne løsningen vil være om kommunen kan gi dispensasjon fra TEK17, slik at høyde opp til himling kan legges på 2,2 meter.
- *1.etasje:* Her anbefales det at omsøkt høyde (2,6 meter) senkes til 2,4 meter opp til himling.
- *2.etasje/loft:* Dagens bolig har ikke knevegger. I tegningene av ny bolig går det frem at loft er planlagt med knevegger på ca. 1,2 meter. Dette grepet bidrar svært sterkt til å endre proporsjonene og uttrykket fra

dagens bolig, og frarådes. Fylkesdirektøren anbefaler knevegger på maks 30 cm. I TEK17 fremgår det at deler av et rom kan ha skrå himling med lavere høyde enn 2,2 meter.

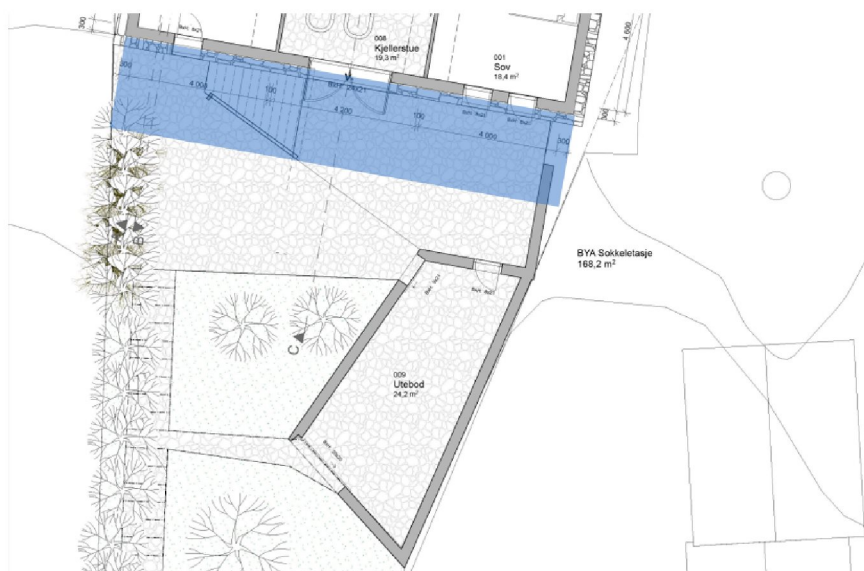
- I takflaten som vender mot sjøen er det planlagt en smal midtstilt pulttaksark. For å øke bruksverdien til loftet anbefaler fylkesdirektøren at det vurderes å endre omsøkt ark til den bredere pulttaksarken som boligen hadde fra rundt midten av 1900-tallet. Se foto under som er fra 1960. Dette vil til en viss grad kompensere for reduksjonen av kneveggenes høyde, samtidig som det vil gi bedre mulighet for å slippe lys inn fra vinduer i loftsetasjen.



Tilbygg:

- Fylkesdirektøren vurderer at omsøkt tilbygg er for stort og dominerende, og at det bryter kulturmiljøets særpreg og bebyggelsesstruktur. Det vil fremstå som et fremmedelement i området. Omsøkt tilbygg er ikke tilpasset kulturmiljøet og kan skape negativ presedens i hensynssonen. Ifølge sentrumsplanen kan mindre tilbygg og ny bebyggelse tillates der det ikke forstyrrer eller bryter med bebyggelsens særpreg. Bygningmessige tiltak skal innordne seg eksisterende bystruktur, og skal ikke forringe kvalitetene som knytter seg til bygninger eller bygningsmiljøet innenfor hensynssonen. Omsøkt tilbygg bryter alle disse føringene i planen.
- Fylkesdirektøren fastholder sin tidligere fraråding av omsøkt tilbygg. Et tilbygg må modereres og tilpasses kulturmiljøet i tråd med sentrumsplanen og faglige råd.
- Tomtegrensene, det skrånende terrenget og vernehensyn gjør det generelt utfordrende å tilpasse et tilbygg på en god måte på denne eiendommen.
- Et eventuelt tilbygg kan anbefales som en mindre utvidelse av sokkeletasjen (se prinsippforslag under). Dette vil gi mer areal til husets underetasje samtidig som det kan fungere som veranda fra 1.etasje.

Omsøkt volum som ligger på skrå med utebod og peisestue bør utgå i sin helhet fordi det er for konfliktfylt i forhold til vernehensyn i sentrumsplanen, faglige råd og faren for presedens.



Naust

- Det er positivt at naust søkes gjenoppbygget. Dette vil bidra til å styrke kulturmiljøets stedege preg. Imidlertid etterlyses beskrivelser av detaljer i fasaden og materialbruk. En beskrivelse av hvilke bruk naustvolumet er tiltenkt hadde også vært bra. Naustet kan ha potensial til å romme noen av de funksjonene som var tiltenkt i omsøkt tilbygg – eksempelvis kan naust fungere som utebod og lagring av hageredskaper.

Oppsummering

Omsøkte tiltak er i strid med føringene som knytter seg til hensynssone bevaring i sentrumsplanen og de faglige rådene som er gitt fra kulturvernmyndighetene. I tillegg mangler vesentlig vurderingsgrunnlag i forhold til oppmåling/tegninger av dagens bolig som søkes gjenoppbygget, samt beskrivelser av detaljering og materialbruk. Både omsøkt ny bolig og tilbygg kan skape negativ presedens i bevaringsområdet. Fylkesdirektøren fraråder derfor at det gis tillatelse til omsøkte tiltak. Det er imidlertid gitt flere faglige råd om hvordan omsøkte tiltak kan bearbeides, slik at de kan anbefales. Fylkesdirektøren ber derfor om at Karmøy kommune fatter et vedtak som understreker at omsøkte tiltak kan bearbeides i samråd med kulturvernmyndighetene.

Vi ber om å holdes orientert i kommunens videre behandling av saken.



Rogaland
fylkeskommune

Hilsen
Lars Riese
fagleder

Ingvar Kristiansen
spesialrådgiver

Kopi til:

Vedlegg:

Dette dokumentet er godkjent elektronisk. Oppgi vårt saksnr. når du svarer på brevet.