

**Karmøy kommune**

Postboks 167

4291 KOPERVIK

Deres referanse:

**22/7412-12**Dato: **07.02.2023**Saksnr.: **2022/64137**Dok.nr.: **9**

Saksbehandler:

Ingvar Kristiansen

**Karmøy kommune - gnr 51 bnr 4 - bruksendring, riving og bygging av nytt bolighus og driftsbygning - Falnesvegen 60 - Uttalelse etter befarung**

Vi viser til overnevnte sak og tidligere uttalelse i saken.

Som nevnt anser fylkesdirektøren gårdsbebyggelsen å ha høy egenverdi som kulturminne. Samtidig inngår tunet som en viktig del i et større kulturmiljø mellom Falnes og Beiningen med vesentlig regional interesse.

Den 05.01.2023 gjennomførte fylkesdirektøren befarung sammen med eier, HJR Rasmussen Bygg AS og Karmøy kommune. Formålet med befarungen var å skaffe bedre vurderingsgrunnlag i saken, skape dialog mellom partene, og ikke minst utforske hvilke muligheter som kan finnes i spenningsfeltet mellom bevaring og eiers ønsker om ny bruk av familiegården.

Småbarnsfamilien ønsker å etablere seg på gården så snart som mulig, og anser riving og gjenoppbygging av hele bygningsmassen på tunet som mer tidsmessig og økonomisk forutsigbart, enn å gå i gang med restaurering og oppgradering av eksisterende bygningsmasse. De ønsker å drive jordbruk på gården og samtidig etablere tilleggsnæring i form av gårdsturisme med overnattingsmuligheter, selskapslokaler og konferansevirksomhet. Eier har innhentet vurderinger og kostnadsbilde i forhold til riving og gjenoppbygging, mens hvilke muligheter og kostnadsbilde som ligger i en mer antikvarisk tilnærming ikke er innhentet. Fylkesdirektøren vurderer det derfor som viktig at handlingsrom og muligheter i forhold til en antikvarisk tilnærming synliggjøres.

Under befarung ble det for fylkesdirektøren tydelig at bolighuset ikke er i så dårlig stand at riving og gjenoppbygging kan anbefales fra et kulturvernperspektiv. Løa er en viktig del av tunstrukturen og gårdens kulturhistoriske uttrykk. Den er imidlertid i dårligere stand enn bolighuset, med blant annet sig og lokale lekkasjer i tak. Her vil bevaring kreve en høyere grad av materialutskifting. Det yngste tilbygget til løa, som ligger mellom løa og bolighuset, er også en viktig del av tunstrukturen. Fylkesdirektøren kan anbefale riving av dette volumet, forutsatt at det gjenoppbygges med forbilde i dagens tilbygg.



Befaringen resulterte i enighet om at andre muligheter enn riving og gjenoppbygging av bolighuset og løen skulle utforskes, og at det skulle gjøres forsøk på å konkretisere dette i et oppfølgingsmøte på Teams. Møtet ble avholdt sammen med eier og HJR Rasmussen Bygg AS den 31.01.2023. Fylkesdirektøren presenterte en ny tilnærming som kan gi eier ønsket forutsigbarhet i forhold til å raskest mulig etablere seg på gården, samtidig som hovedhuset og løa kan restaureres over tid. Tilnærmingen innebærer at det yngste tilbygget til løen rives og gjennombygges som en midlertidig bolig. Dette vil gi familien et sted å bo, og samtidig gi dem nødvendig handlingsrom for å håndtere utfordringene med restaurering og tilrettelegging for ny bruk av den øvrige verneverdige bygningsmassen. Dette vil også gi eier mulighet for å søke om tilskudd over flere år til restaurering fra fylkeskommunen, Kulturminnefondet, SMIL-midler og andre. Når hele bygningsmassen er ferdig restaurert og tilpasset ny bruk kan familien flytte inn i hovedhuset, mens den midlertidige boligdelen i det yngste tilbygget til løen kan inngå som en nyttig del i visjonen om å etablere tilleggsnæring til jordbruket på gården.

Det ble videre avtalt at fylkesdirektøren vil bidra med å utarbeide noen innledende skisser og beskrivelser av prosjektet, som i neste omgang kan formes og detaljeres mer inngående på «tegnebrettet» av en kompetent arkitekt.

Bolighuset er et godt utgangspunkt for restaurering etter antikvariske prinsipper, mye på grunn av at tilstanden er etter forholdene god, at tidligere tiders utbedringer i stor grad er utført med respekt for husets stilmessige fasadeuttrykk og detaljering, og at det finnes god dokumentasjon i form av eldre foto som kan danne grunnlag for dokumentert tilbakeføring av fasadedetaljer der det er hensiktsmessig. En istandsetting av bolighuset vil innebærer antikvarisk restaurering av eksteriør, mens husets interiør moderniseres og oppgraderes etter eiers ønsker. En del av bygningsdelene i eksteriøret, særlig vinduene og muligens kledning, synes å være i dårlig stand og må vurderes skiftet likt for likt med nytt. Drenering bør utbedres og tak bør utbedres eller vurderes skiftet omgående.

Løa er som nevnt i dårligere stand en hovedhuset og det må ved en bruksendring påregnes både høyere grad av materialutskifting og grep i forhold til tilpassing til ny

bruk. Særlig gjelder dette i forhold til isolering. Samtidig har løas innside og utside kvaliteter som det kan være interessant å videreføre, for eksempel i ny bruk som forsamlingslokale.



Avslutningsvis vil fylkesdirektøren også nevne et annet viktig kulturminne som hører til den aktuelle gården, nemlig det særegne lostårnet som står lenger sør på Beiningen. Lostårnet har blitt en del av diskusjonene med eier, som ønsker å se på mulighetene for bevaring og bruk av dette kulturminnet. Lostårnet er vedtaksfredet etter kulturminneloven og vil være en god kandidat til å søke om tilskudd til restaurering. I regional og nasjonal sammenheng er dette kulturminnet sjeldent. Fylkeskommunen forvalter en egen ordning for tilskudd til fredete bygninger i privat eie, og stiller seg positiv til en videre dialog rundt utfordringene knyttet til lostårnet.

#### Oppsummering

Fylkesdirektøren fraråder sterkt riving som omsøkt og ønsker å bidra til å utarbeide en annen tilnærming som i større grad ivaretar de kulturhistoriske bygningene, og samtidig legger til rette for eiers ønsker om bruk og drift av gården. Eier har stilt seg positiv til dette og fylkesdirektøren opplever at det er etablert en løsningsorientert dialog rundt utfordringene. Fylkesdirektøren ber derfor Karmøy kommune avvente med å fatte noen endelig beslutning rundt omsøkte tiltak, inntil alternativ løsning er utarbeidet.

Hilsen  
Lars Riese  
fagleder

Ingvar Kristiansen  
spesialrådgiver

Kopi til:  
Statsforvalteren i Rogaland

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