

Per Ottar Opsal
Korneliusholmen 7 A

4280 SKUDENESHAVN

Dato: **17.12.2021**
Saksnr.: **2021/60364**
Dok.nr.: **2**
Saksbehandler:
Øyvind Malmin

Karmøy kommune – gnr. 57 bnr. 116 - Delvis innvilget søknad om dispensasjon for restaurering/rehabilitering av hus

Vi viser til søknad mottatt 9. november 2021 om dispensasjon fra fredning av Torget 1 [KulturminneID: 221037, Torget 1, gbnr. 57/116, Karmøy kommune, Rogaland fylke].

Etter avtale med Rogaland fylkeskommune ble søknaden oppdatert med et nytt tiltak i epost av 2. desember 2021.

Eiendommen ligger innenfor sone A av kulturmiljøfredningsområdet i Skudeneshavn.

Kommuneantikvaren på Karmøy har utarbeidet en uttalelse i saken datert 12. oktober 2021.

Isabell Velde Opsal og Per Ottar Opsal kjøpte i 2020 Torget 1 i Skudeneshavn. De nye eierne ønsket å flytte inn i huset i løpet av relativt kort tid, men det ble raskt avdekket store skader i både tak- og veggkonstruksjon. Fylkeskommunen, ved seksjon for kulturarv, og kommuneantikvaren på Karmøy var på befaring i bygget høsten 2020. Det er i 2021 avholdt flere digitale møter mellom eier, kommuneantikvar og fylkeskommunen for å diskutere ulike problemstillinger knyttet til rehabiliteringen av Torget 1.

Det søkes om å gjøre en totalrehabilitering av våningshuset og uthuset på eiendommen med gårds- og bruksnummer 57/116 i Karmøy kommune. Det skisseres en omfattende istandsettingsprosess der både takkonstruksjon, og deler av veggkonstruksjoner og etasjeskiller/bjelkelag ønskes skiftet ut. Det søkes også om å isolere grunnmur og vegggliv utvendig, noe som vil flytte grunnmur og vegger omtrent fem centimeter ut. I tillegg søkes det om å oppføre et takopplett på den vestre takflaten av våningshuset. Det siste tiltaket som ønskes utført er å heve våningshuset med omtrent 20 centimeter.

Vedtak

Rogaland fylkeskommune gir dispensasjon til å utføre følgende tiltak:

1. Restaurere/rehabiliterer våningshus og uthus på gbnr. 57/116 i Karmøy kommune, som beskrevet i søknad mottatt 09.11.21, med unntak av utføring av vegger/grunnmur, oppføring av takopplett og heving av våningshus.
2. Drenerer og legger bruddheller i gårdsrom/bakgården mot Worregadå 4.
3. Oppføre et gjerde på sørsiden av huset.

Søknad om utføring av vegger/grunnmur (for utvendig isolasjon), oppføring av takopplett på vestre takflate av våningshus og heving av våningshus avslås.

Vilkår

1. Tiltaket skal utføres i samråd med fylkeskommunen og kommuneantikvaren på Karmøy. Det skal gjennomføres et oppstartsmøte og jevnlig møter/befaringer med kulturminnemyndighetene under byggeperioden for å sikre at arbeidene blir utført etter antikvariske retningslinjer.
2. Bolighuset og uthuset skal måles opp og dokumenteres slik at bygget kan gjenoppbygges slik det fremstår i dag. Dokumentasjonen sendes fylkeskommunen før det gis igangsettingstillatelse til tiltaket.
3. Originale/verneverdige bygningsdeler skal restaureres og gjenbrukes. Dette gjelder bl.a. gamle/opprinnelige vinduer, dører og kledningsbord. Spesielt sørveggen av uthuset skal tas vare på i størst mulig grad.
4. Trapp ved hovedinngang kan demonteres for å drenerer på østsiden av huset. Dette under forutsetning av at den bygges opp likt med samme stein. Trappen skal bygges opp etter antikvariske retningslinjer (med kalkmørtel). Rekkverk bør gjenbrukes. Skal det lages et nytt rekkverk må dette utføres i smijern av en smed med dagens rekkverk som mal.
5. Laftekonstruksjon mot sør skal bevares, eventuelle avvik må drøftes konkret på befaring. Bindingsverkkonstruksjonen mot nord, i tillegg til takkonstruksjonen, kan skiftes ut i sin helhet. Det skal lages en skisse for ny løsning av veggkonstruksjon og takkonstruksjon og hvordan taket og overgang tak/vegg vil fremstå utvendig (slik at disse detaljene fremstår på samme måte som i dag). Denne skissen skal godkjennes av fylkeskommunen.
6. Ved omlegging av tak skal takets proporsjoner/utforming endres minst mulig. En liten økning av størrelse på riper/lekter er akseptabelt (maksimalt 2-3 cm økning totalt). Gammel takstein kan gjenbrukes. Ved en eventuell utskifting av stein skal det benyttes enkeltkrummet, rød vingetegl. Det skal ikke benyttes impregnerte materialer. Riper, lekter, vindskier og vannbord skal være av kjerneved. Vindskier og vannbord

- skal være høvlet. Taket skal avsluttes mot gavl med vannbord/dekkbord (solbord) uten beslag. Vindskier skal vanligvis møtes i vertikal skjøt i gavlen i den ene enden og et 90 graders kutt i den andre.
7. Piper skal gjenoppbygges slik at de fremstår utvendig på samme måte som i dag.
 8. På eldre bilder ser det ut til at våningshuset har hatt utenpåliggende takrenner. Dette kan gjenskapes eller dagens løsning med innebygget takrenne kan videreføres. Valg av løsning for takrenne og nedløp skal gjøres i samråd med kommuneantikvaren/fylkeskommunen. Nedløp skal være av sink og ha tradisjonell utforming og loddete bend. Takrenne og nedløp bør males i samme farge som vegg og grunnmur etter ca. ett år.
 9. Kopivinduer av nyere dato som er i dårlig stand kan skiftes ut. Nye vinduer skal være tidsmessig tilpasset bygningens alder og stil. Det må gjøres en nøyaktig oppmåling av vinduene slik at de blir like store og at glassrutene får samme størrelse og format som dagens vinduer. Opprinnelig plassering i vegglivet skal benyttes (vanligvis i flukt med veggen – dette avklares med fylkeskommunen/kommuneantikvaren før vinduene bestilles og monteres). Vinduene skal ha korrekte proporsjoner og dimensjoner og være av god trekvalitet. Vinduer med sprosser skal ha gjennomgående sprosser, kittfals og liten/ingen spalte mellom bunnramme og bunnkarm. Det skal ikke være aluminiumslistor eller andre aluminiumsdetaljer. Det skal benyttes stilriktige hjørnejern, hengsler og beslag som males i samme farge som resten av vinduet. Vinduer som leveres spraymalt kan med fordel males for hånd før de monteres (i så fall bør de pusses lett for å få heft til ny maling).
 10. Tilbakeføring av vinduer basert på åpninger i konstruksjonen tillates. Utforming og størrelse avklares med kommuneantikvaren/fylkeskommunen før bestilling. Vinduene skal følge antikvariske krav i Skudeneshavn (se vilkår 9).
 11. Nye vindusomramminger bør utformes med utgangspunkt i eldre foto av huset. Dette avklares med fylkeskommunen/kommuneantikvaren på et senere tidspunkt.
 12. Ny kledning velges på bakgrunn av eldre foto og gammel kledning på uthus. Dette avklares med fylkeskommunen/kommuneantikvaren på et senere tidspunkt. Ny kledning skal være av høvlet tettvokst furu med høy andel av kjerneved.
 13. Verken grunnmur, vegger eller tak skal flyttes ut for å gi rom for ekstra isolasjon. Dette må gjøres innenfor dagens veggpanel/tak eller innvendig.
 14. Huset bør males med linoljemaling. Farge på kledning og kontrastfarge på vinduer/vindusomramming/hjørnebord/stubord velges på bakgrunn av eldre malingslag på gamle/originalt bygningsdeler, eldre foto av huset og i samråd med kommuneantikvaren og fylkeskommunen.

15. Ventilasjon av huset skal gjøres mest mulig diskre. Detaljer vedrørende ventilasjon avklares med kommuneantikvaren/fylkeskommunen på et seinere tidspunkt.
16. Området rundt huset skal tilbakeføres etter drenering. Grunnmursplast, eller lignende, skal ikke være synlig.
17. Det kan legges heller i bakgården hvor det i dag er singel. Det skal benyttes bruddheller/skiferstein som tilpasses området på tradisjonelt vis. Steinen skal legges «løst» i grus/pukk. Det skal ikke støpes eller fuges med mørtel. En bør benytte steder i Skudeneshavn med eldre helledekke som forbilde. En del av steinen bør ha stort format. Steinen tilpasses med skiferkniv, meisel og hammer.
18. Plassering og utforming av gjerde på sørsiden av huset skal gjøres med bakgrunn i eldre foto og dokumentasjon. Detaljer avklares med kommuneantikvaren/fylkeskommunen på et senere tidspunkt.
19. De utførende håndverkere skal ha studiepoeng innen praktisk bygningsvern, eller ha deltatt i minst tre istandsettingsprosjekter med tilsvarende arbeidsoppgaver på fredete/verneverdige bygninger. Videre skal tiltakshaver prioritere kompetanse fremfor andre forhold ved valg av håndverker.
20. Fylkeskommunen skal kontaktes dersom det dukker opp spørsmål underveis. Mindre endringer/avvik kan klareres med fylkeskommunen. Større endringer i forhold til hva som er omsøkt, krever ny søknad til fylkeskommunen.

Når arbeidet er ferdig skal du sende inn dokumentasjon som viser hvordan arbeidet har blitt utført og det endelige resultatet.

Tillatelsen er gyldig i 3 år etter at du har mottatt dette vedtaket.

Begrunnelse for vedtaket

Etter kulturminnelovens § 20, kan departementet *i særlig tilfelle* gjøre unntak fra vedtak om fredning og fredningsbestemmelser for tiltak som ikke medfører *vesentlige inngrep* i det fredete kulturminnet. Fylkeskommunen/Sametinget er rette myndighet til å vurdere om dispensasjon skal gis, jf. forskrift om fastsetting av myndighet mv. etter kulturminneloven §§ 3 (4) og 4.

Formålet med fredningen av Skudeneshavn kulturmiljø er å bevare Skudeneshavn som en unik og godt bevart kystby, som kilde til kunnskap og opplevelse for dagens og fremtidens generasjoner, og som ressurs for samfunnsutvikling. Formålet er videre å bevare Skudeneshavn som eksempel på hvordan et sted har utviklet seg fra strandsted basert på sildefiske, til ladested med variert næringsvirksomhet og bymessige funksjoner i perioden 1800-1940. De kulturhistoriske og arkitektoniske verdiene og de historiske, funksjonelle og visuelle sammenhengene skal særlig ivaretas. Fredningen av

kulturmiljøet skal sikre helheten, sammenhengen, hovedstrukturen og tidsdybden i området. Fredningen skal også sikre de kulturhistoriske og arkitektoniske verdiene i byggverkens eksteriør, og strukturer som gateløp, havnebasseng, kaier, allmenninger, park, hager og annen grønnstruktur.

Våningshuset på gårds- og bruksnummer 57/116 i Skudeneshavn er oppført i 1853, men ble etter få år bygget på mot nord. På midten av 1900-tallet ble huset hevet, og det står i dag på en høy grunnmur av bordforskalt betong. Mot slutten av 1900-tallet er huset rehabilitert med ny kledning, nye vinduer og nye takpanner. Nordøst på tomten står det et uthus/låve som er delvis sammenbygget med våningshuset. Det har tidligere også stått et fjøs på eiendommen, som senere har blitt revet.

De mange ombyggingene og rehabiliteringene har satt sine spor i huset. Dessverre ser det ut til at den bygningstekniske kvaliteten på arbeidet ikke alltid har vært den beste. I forbindelse med overtakelse av huset har eierne avdekket omfattende råteskader i både vegger, tak og etasjeskiller/bjelkelag. I kjelleren, som ble innredet på midten av 1900-tallet, kommer det fuktighet inn. Det er utarbeidet en grundig tilstandsvurdering av byggmester Nils A. Eide, som har lang erfaring med verneverdige bygninger. Her blir de ulike delene av bygget grundig vurdert, og han kommer med råd om videre tiltak. I diskusjonene mellom eierne og vernemyndigheter har både kommuneantikvar og fylkeskommunen anbefalt at størst mulig del av vegg- og takkonstruksjon blir bevart. I saker som har med bevaring og bygningsvern å gjøre, er det et generelt råd at minst mulig bygningsdeler bør byttes, og at i de tilfellene en må bytte bygningsdeler, bør det byttes «likt for likt» med tilsvarende materiale og kvalitet. På grunn av tilstand har eierne ønsket å bytte ut bindingsverkkonstruksjonen mot nord, takkonstruksjonen og konstruksjonen i uthuset. Takkonstruksjonen ønskes endret fra en åstakskonstruksjon til en sperretakskonstruksjon, som vil gi en bedre utnyttelse av loftet. Den opprinnelige laftekonstruksjonen mot sør skal beholdes. Fylkesrådmannen har valgt å akseptere disse endringene under forutsetning av at det utvendige uttrykket ikke skal påvirkes. Årsaken til dette er at tilstanden er svært dårlig og at kulturmiljøet som helhet i liten grad vil påvirkes av at konstruksjonene byttes. Fylkesrådmannen vurderer dette som et unntakstilfelle og vil i fremtiden fremdeles legge vekt på at konstruksjonen i hus i størst mulig grad bør beholdes, og at eventuelle reparasjoner og utskiftninger gjøres «likt for likt», for å bevare mest mulig av byggenes autentisitet.

I Forskrift om fredning av Skudeneshavn kulturmiljø går det frem, under § 1 formål, at; fredningen av kulturmiljøet skal sikre helheten, sammenhengen, hovedstrukturen og tidsdybden i området. Fredningen skal også sikre de kulturhistoriske og arkitektoniske verdiene i byggverkens eksteriør, og strukturer som gateløp, havnebasseng, kaier, brygger, allmenninger, park, hager og annen grønnstruktur. De historiske, funksjonelle og visuelle

sammenhengene skal særlig ivaretas. Under § 2 omfang heter det at; fredningen omfatter alle byggverkernes eksteriør og alle faste konstruksjoner, anlegg og installasjoner innenfor kartavgrensningen. Under § 6 dispensasjon står det at forvaltningsmyndigheten kan etter søknad i særlige tilfelle gi tillatelse til tiltak som ikke medfører vesentlige inngrep i det fredete kulturmiljøet... og at eksempler på dette kan være a) istandsetting av byggverk utover vanlig vedlikehold, b) tilbakeføring av hele eller deler av byggverks eksteriør til en sikker dokumentert tidligere tilstand og i samsvar med byggverkernes opprinnelig eller eksisterende teknikk, utførelse og materialbruk... og f) tiltak i byggverkernes eksteriør dersom den opprinnelige strukturen i bebyggelsesmønster, volum, høyde og takform videreføres og kulturmiljøet ikke påvirkes i vesentlig grad.

I denne saken er det lagt vekt på at bygningsmassen på eiendommen med gårds- og bruksnummer 57/116 i Skudeneshavn er i dårlig stand og at eierne ønsker å istandsette den. Både kommuneantikvaren på Karmøy og fylkeskommunen har vært sterkt involvert, og vil delta videre i prosjektet for å sikre at det endelige resultatet blir av høy kvalitet og i tråd med områdets antikvariske retningslinjer.

Fylkesrådmannens vurdering er at det freda kulturmiljøet i Skudeneshavn blir positivt berørt av tiltaket. Dette på grunn av at huset blir reparert og sikret for fremtidig bevaring. I tillegg har en mulighet til å tilbakeføre fasadene med bygningsdeler av rett kvalitet, som kledning, vinduer, vindusomramming, takstein og fargesetting. Legging av bruddheller i bakgården vil påvirke kulturmiljøet i liten grad hvis det gjøres på tradisjonelt vis. Det finnes flere eldre eksempler på steinlagte uteområder innenfor fredningsområdet og fylkeskommunen har gitt dispensasjon i lignende saker. Når det gjelder oppføring av gjerde på sørsiden av huset skal dette gjøres på bakgrunn av eldre foto og dokumentasjon. Negativt for kulturminneverdiene til huset er at deler av både veggkonstruksjon, takkonstruksjon og etasjeskiller vil byttes. Dette vil redusere bygningens autenticitet. Samtidig aksepteres utskiftingen som nødvendig for å ta vare på de resterende delene av huset og for å gi eierne en god bolig i fredningsområdet.

Kommuneantikvaren og fylkeskommunen har ønsket at konstruksjonene i huset i størst mulig grad blir tatt vare på. Dersom opprinnelige bygningsdeler skal byttes, bør man bytte «likt for likt» med samme type materiale og kvalitet. Størst diskusjoner har det vært omkring takkonstruksjonen. Eierne har ønsket å bytte denne i sin helhet og endre fra åstakskonstruksjon til en sperretakskonstruksjon. Dette for å få bedre utnyttelse av loftet. Loftet skal innredes og benyttes som soverom. Fylkeskommunen har under tvil valgt å godta dette under forutsetning av at takets uttrykk og proporsjoner ikke endres. Fra et rent antikvarisk synspunkt ville det vært ønskelig at det ble oppført en kopi av den gamle åstakskonstruksjonen.

I dispensasjonsveilederen fra Riksantikvaren heter det at *...innebærer tiltaket et vesentlig inngrep i et fredet kulturminne, kan det ikke gis dispensasjon. Hva som er et vesentlig inngrep vil bero på et faglig skjønn.*

Kulturminnemyndigheten skal gjøre en helhetsvurdering av inngrepets art og størrelse sett opp mot objektets art, størrelse og kulturhistoriske og arkitektoniske verdier. Formålet med fredningen og fredningsbestemmelsene har stor betydning for vurderingen av vesentlighetsspørsmålet. I dette tilfellet er det fylkesrådmannens vurdering at en istandsetting av bygningene på eiendommen med gårds- og bruksnummer 57/116 er nødvendig av hensyn til formålet med fredningen. Dersom skadene på bygningsmassen ikke utbedres vil det kunne føre til ytterligere skader og at enda flere bygningsdeler må skiftes ut. Fylkesrådmannen er også positiv til tilbakeføring av detaljer som kledning, vindusomramming og farge. Dette gjøres på dokumentert grunnlag (på bakgrunn av eldre foto av huset). Når det gjelder utskifting av takkonstruksjonen vurderer fylkesrådmannen dette som et uheldig tiltak som vil påvirke huset og det freda bygningsmiljøets autentisitet negativt. Både legging av bruddheller i bakgården og oppføring av gjerde på sørsiden vurderer fylkesrådmannen som inngrep som i liten grad vil påvirke det freda kulturmiljøet. Etter en samlet vurdering vurderer fylkesrådmannen likevel at inngrepene ikke innebærer *vesentlige inngrep*. Årsaken til dette er at bygget har store skader og at store deler av bygningsdelene dermed uansett må byttes, og at det freda bygningsmiljøet som helhet, i liten grad påvirkes av tiltakene.

I dispensasjonsveilederen heter det videre at *...som særlige tilfelle trekker forarbeidene til kulturminneloven fram tiltak som er nødvendige av hensyn til formålet med den enkelte fredningen, tiltak av vesentlig samfunnsmessig betydning og andre helt spesielle tilfeller.* Av tiltak som kan være nødvendige av hensyn til formålet med fredningen nevnes blant annet reparasjon, restaurering og utskifting av råtne bygningsdeler. I dette tilfellet er det fylkesrådmannens vurdering at en istandsetting av både våningshuset og uthuset på eiendommen er påkrevet for å ta vare på bygningene, og dermed nødvendig av hensyn til formålet med fredningen. Når det gjelder legging av bruddheller og oppføring av gjerde sør for huset ønskes tiltakene utført for å forbedre eiendommens uteområder. Fylkesrådmannens vurdering er at tiltakene tilfredstiller kravet til *særlig tilfelle*.

Under vedtak går det frem at søknad om utforing av vegger/grunnmur (for utvendig isolasjon), oppføring av takopplett på vestre takflate og heving av våningshuset avslås. I Skudeneshavn og i andre frednings- og verneområder i Rogaland er det en etablert praksis at utforing av yttervegger ikke er ønskelig. Årsaken til dette er at en slik utforing fører til at bygningens uttrykk og proporsjoner endres. Spesielt gjelder dette forholdet mellom vegg, grunnmur og tak. I dette tilfellet kan det argumenteres for at både grunnmur, vegg og tak uansett skal endres og at man dermed kunne oppnådd omtrent det samme

uttrykket som i dag. Fylkesrådmannen mener at dette uansett vil føre til at bygningens volum blir større og kan sette uheldige føringer for fredningsområdets videre utvikling.

Når det gjelder oppføring av takopplett på den vestre takflaten av våningshuset er det fylkesrådmannens vurdering at dette vil være et svært synlig tiltak som vil påvirke både huset og det freda kulturmiljøet i stor grad. Torget 1 er et av de største husene i Skudeneshavn og den store takflaten med rød tegl gir det et karakteristisk utseende. Den vestre takflaten er spesielt synlig fra torget i Skudeneshavn. I forvaltningsplanen for Skudeneshavn går det, under 8.3.3 Ark, frem at *...taket kalles ofte husets femte fasade. Kulturmiljøet er sårbart for endringer i takflater, både når det kommer til endringer på eksisterende arker, og nye tilføyelser. Eldre arker har verdier det kan være viktig å ivareta. Nye arker kan medføre store endringer på kulturmiljøet som helhet. Selv om mange av husene innenfor fredningsområdet har ulike typer takopplett er det ikke ønskelig at alle får det, spesielt gjelder dette bygninger der det ikke kan dokumenteres at det har vært opplett eller ark på bygningen tidligere. Behovet for å oppnå større plass gjennom hevingen av takflaten anses ikke som tilstrekkelig betydningsfullt som argument for dispensasjon. Det er også begrunnet i at huset er et av byens største, og at det er et uutnyttet potensial i bruk og ombygging av uthusbygningen.*

Søknad om heving av våningshuset med 20 centimeter blir også avslått. Tiltaket ønskes primært utført på grunn av den lave kotehøyden til huset og utfordringer i forbindelse med stormflo. I tillegg vil det bli enklere å drenere rundt huset og isolere kjellergulvet. Fylkesrådmannen har forståelse for disse argumentene og ser at problemstillinger i forbindelse med vanninntrengning kan bli stadig mer aktuelle fremover. På tross av dette er det fylkesrådmannens vurdering at en heving av våningshuset vil føre til at forholdet mellom huset og terreng, vei, hage, øvrige bygninger og elementer på eiendommen og andre hus i nærheten vil påvirkes i for stor grad. I fredningsbestemmelsene for Skudeneshavn går det, under § 4 *Fredningsbestemmelser for kulturmiljøet*, frem at det er forbudt *...å iverksette tiltak eller inngrep som kan endre byggverkens eksteriør*. Fylkesrådmannen mener at en bør være varsom med å åpne for denne typen tiltak i et fredningsområde som Skudeneshavn.

Fylkesrådmannen vurderer at både utforing av grunnmur og vegger, oppføring av takopplett og heving av våningshus er *vesentlige inngrep*. Det kan derfor ikke gis dispensasjon til tiltakene (jf. *Forskrift om fredning av Skudeneshavn kulturmiljø, § 6 Dispensasjon*).

Etter en samlet vurdering innvilger vi deler av søknaden om dispensasjon for istandsetting av våningshus og uthus, legging av heller i gårdsrom og oppføring av gjerde på sørsiden av våningshus. Søknad om dispensasjon ut over dette, avslås.

Forholdet til annet lovverk

Hvis tiltaket krever tillatelse etter annet lovverk, må søker sørge for dette, før tiltaket kan gjennomføres. Dette kan for eksempel være aktuelt for tiltak som er søknadspliktig etter plan- og bygningsloven § 20-1.

Du kan klage på vedtaket

Du har rett til å klage på vedtaket. Fristen for å klage er 3 uker fra du har mottatt dette brevet. jf. forvaltningsloven §§ 28 og 29. Klagen stiles til Riksantikvaren som er klageinstans, men sendes til oss, gjerne på e-post til postmottak@rogfk.no. Hvis vi ikke tar klagen til følge, sender vi den til Riksantikvaren. De avgjør saken med endelig virkning.

Har du spørsmål?

Har du spørsmål kan du kontakte saksbehandler Øyvind Malmin på oyvind.malmin@rogfk.no.

Hilsen
Lars Riese
Leder (adm)

Øyvind Malmin
rådgiver

Kopi til:
KARMØY KOMMUNE
RIKSANTIKVAREN

Vedlegg:

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