



Rogaland fylkeskommune
Postboks 130 Sentrum
4001 STAVANGER

Dato: 18.12.2023
Dokumentnummer: 23/10137-10
Saksbehandler: Birthe Smistad

Til behandling - Fredningen Skudeneshavn - Gnr. 57, bnr. 127 - Restaurering av eiendom

Til behandling – Kommuneantikvar har kommentert:

«Bakgrunn

Huset i Kaigata 12 ble oppført rundt 1900 som bakeriutsalg og bolig. Omsøkte prosjekt har som utgangspunkt å bevare og tilbakeføre eksisterende hovedbygning på eiendommen og bygge et tilbygg i bakkant.

Kaigata 12 ligger i sone B av kulturmiljøfredningen og er ellers regulert av plan 125 Skudenes sentrum og med hensynssone i kommunedelplan for Skudeneshavn. Kaigata er en del av det nyere sentrum som vokste frem på begynnelsen av 1900-tallet. Bygningene ble oppført langs gateløp som tok opp i seg kvartalsstrukturen fra en eldre reguleringsplan. Bakeriutsalgsbygningen er en viktig del av fortellingen om utviklingen av Skudeneshavn som by.

Bygningen har gjennomgått en del endringer opp gjennom årene som gjør at den ikke fremstår med sitt originale uttrykk. Likevel er hovedform bevart. Bygningen har stått delvis ubrukt de siste årene. En istandsetting og tilbakeføring av bygningen vil bidra svært positivt i opplevelsen av Kaigata.

Søknaden er avhengig av dispensasjon fra fredningsforskriften. Søknaden sendes Rogaland fylkeskommune for dispensasjonsbehandling.

Kommuneantikvarens vurdering:

Prosjektet

Det søkes om tilbakeføring av fasader for hovedbygget på eiendommen, med noen justeringer for å tilpasse bygget til bruken. Tilbygg i bakkant søkes revet. Det søkes om å bygge et tilbygg i bakkant med flatt tak.

Kommuneantikvaren ser det som svært positivt at fasadene på Kaigata 12 tilbakeføres, og at bygningen kan tas i bruk. Tiltakshavere legger opp til en tett dialog med kulturminnemyndighetene, mindre avklaringer kan gjennomføres underveis i prosjektet. Erfaringsmessig er det hensiktsmessig at mest mulig er avklart på forhånd.

Det søkes om et tilbygg i bakkant av hovedbygget. For å få plass til dette må nåværende bebyggelse i bakgården rives. Eksisterende bebyggelse i bakgården består av diverse tilbygg i svært dårlig stand. Det er tidligere gitt tillatelse til riving av denne bebyggelsen, og kommuneantikvaren stiller seg fremdeles bak denne avgjørelsen.

For at prosjektet skal bli vellykket i forhold til fredning/vernehensyn er det svært viktig at tilbakeføringen av fasadene på hovedbygget gjennomføres etter en detaljert plan. Eldre fotografier er et godt grunnlag for tilbakeføringen. Hensynet til eldre bygningsdeler og å tolke spor i bygningen (som for eksempel etter opprinnelige vinduer/størrelse) er viktige ledd i prosessen. Det vil også være viktig at detaljering, farge- og materialvalg i bakenforliggende tilbygg utføres på en enkel måte, slik at tilbygget krever minst mulig

oppmerksomhet i bybildet. Vi forutsetter en tett dialog med vernemyndighetene før oppstart og underveis i prosessen.

Kommuneantikvaren er positiv til endringer som er en del av søknaden:

- Det søkes om å etablere 5 nye vindusåpninger/vinduer i fasade mot øst. Dette for å få en mer tilrettelagt bruk av bygget. Denne endringen vil ikke påvirke kulturmiljøet på en negativ måte.
- Det søkes om å fjerne et takvindu mot sør, og etablere et takvindu mot nord.
- Butikkvinduer mot Kaigata ønskes endret/tilbakeført. Det finnes eldre foto som beskriver tilsvarende vinduer.
- Forblendingsmur mot Kaigata ønskes fjernet, dette vil være en forbedring for både hus og kulturmiljø.
- Taktekkingsmateriale ønskes endret fra betongstein til teglstein.
- Riving av tilbygg i bakgården.

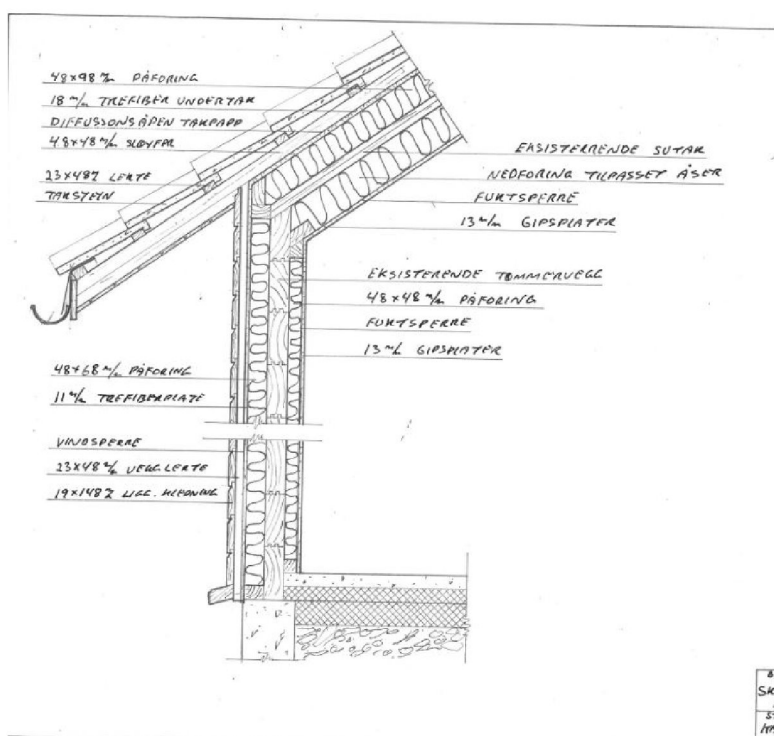
Vi anbefaler at det gjennomføres en befaring/møte med vernemyndighetene før det bestilles materialer osv. til tilbakeføringsprosjektet. Krav om oppstartsmøte for igangsetting, gjennomgang av detaljer. Det skrives referat fra møtet.

Etterisolering:

Det er sendt inn en materialbeskrivelse for prosjektet. Det beskrives at hovedbygget skal etterisoleres utvendig på både vegg og tak.

Valgt metode for etterisolering av vegg vil føre til at byggets eksteriør vil miste noe av sin aldersverdi ved at eldre, patinerte kledningsbord erstattes med nye kopier. Kommuneantikvaren stiller seg likevel bak denne løsningen, da hoveduttrykket i kulturmiljøet vil fremstå omtrent som tidligere. Tilbakeføring av fasaden vil føre til at eiendommen og området får et løft. Det er kun skissert at ytterveggene bygges ut med 34 mm ift. dagens situasjon, det bør være akseptabelt.

Kommuneantikvaren er negativ til å etterisolere taket slik det er foreslått. Dette vil føre til at opprinnelige takåser må kappes/flyttes og at proporsjonene på særlig gavlveggene endres. Det vil bli større avstand fra loftsvinduer til takutstikk.



Innsendt skisse som beskriver prinsipper for etterisolering

Kledning

En god del av den opprinnelige kledningen står fremdeles på huset. Gjenbruk av mest mulig kledning er et mål. Eksisterende kledning er et glimrende utgangspunkt for å produsere ny kledning der det trengs. Kledningen er dobbelfalset med staff. Ny kledning skal være av tettvokst kjerneved av furu, profilene på eksisterende kledning kopieres og kledningen skal være høvlet.

Det er oppgitt to ulike mål på innsendt skisse og materialbeskrivelse. Vi ber om at dagens kledningsbord kontrollmåles og at dette brukes som utgangspunkt for kopi.

Takrenner

Takrennene skal utformes i sink. For å oppnå en tradisjonell montering av takrenner og skvettsink, bør det benyttes rennekroker med tange som monteres på ripene/lektene på takflaten. Stubord skal være montert vinkelrett på takflaten.

Hjørnebord

Det er ikke usannsynlig at det har vært en avfasing eller lignende på de opprinnelige hjørnebordene. Kanskje finnes deler av de originale hjørnebordene på bygget fremdeles. Fargen på hjørnebordene ser ut til å ha vært den samme som på vindusomrammingen.

Vindskier

Utformes som kopi av de originale, kanskje finnes deler av disse fremdeles på bygningen? Eldre foto viser at vindskiene har hatt utskjæringer langs hele underkanten. Vindskien avsluttes vinkelrett på takflaten, ikke i lodd.



Eldre foto av Kaigata 6 og 12 som viser hvordan takrenner er montert

Listverk

Det er bevart originalt listverk rundt noen av vinduene på bygget. Dette bør bevares så langt det går an. På samme måte som med kledningen brukes det originale listverket som grunnlag for å produsere nytt. Listverk skal også være av tettvekst, høvlet kjerneved av furu.

Vindusvalg

Det søkes om koblete vinduer fra Røros vinduer. Det bør undersøkes om disse kan leveres med redusert bunnklaring.

Taktekking

Flyfoto fra 60-tallet viser at bygningen opprinnelig hadde tegltak.

<https://tidsmaskinen.no/p/54a8407dcf7cdc4c7d8b4572>

Teglpanner av typen P451 Victorian (naturrød uglassert) er noenlunde like de pannene som antakelig har ligget på taket og er et godt alternativ. <https://www.wienerberger.no/produkter/takstein/takstein/p451---victorian.html>

Det søkes om å benytte Dantegl naturell rød. Dette er et alternativ som er brukt i kulturmiljøet tidligere og kan aksepteres.

Gjenbruk av eldre teglpanner er også et godt alternativ.

Fargevalg (limt inn fra uttale i forrige byggesak)

Eksisterende bygning er i dag hvitmalt. Det er ikke usannsynlig at kledningen var hvitmalt da bygget var nytt. Men på bildet på side 1 i prosjektbeskrivelsen fra Sevland Bunyan arkitekter (*fra forrige søknad*) ser huset ut til å ha hatt en annen panelfarge enn hvit. Vinduene i nabohuset (bokhandelen) er tydelig hvitmalt. Kledningen på Kaigata 12 ser ut til å ha en annen farge.

Vinduene ser ut til å være malt i en mørkere kontrastfarge, mens omrammingen av vinduer og dører har en noe lysere farge. Disse kontrastfargene re-etableres. Skrapeprøver på originalt treverk/bygningsdeler kan avdekke hvilken farger bygningen opprinnelig hadde. Fargekoder kan muligens hentes ut fra fargeanalysene som er gjort i fredningsområdet i to omganger. Kommuneantikvaren stiller gjerne på befaring for å bidra ift. fargevalg. Fargeundersøkelser kan leses her: <https://www.karmoy.kommune.no/innbygger/kultur-og-fritid/kulturvern-og-museum/kulturmiljofredning-i-skudeneshavn/>

Inngangsdør

Finnes det noen god dokumentasjon på hvordan hoveddøren i 1. etasje har sett ut? De fleste bildene vi har sett er tatt skrått i gata og får dermed ikke med seg detaljene i inngangsdøren. I bind 1 «Gamle glimt» av Alsvik (s. 76) er det foto av det som skal være en dør i bakerianlegget. Hvor



nøyaktig bildet er tatt vet vi ikke. Uansett gir denne utformingen indikasjoner om stilvalg for inngangsdør i front. Inngangsdør mot gate bør være innadslående.

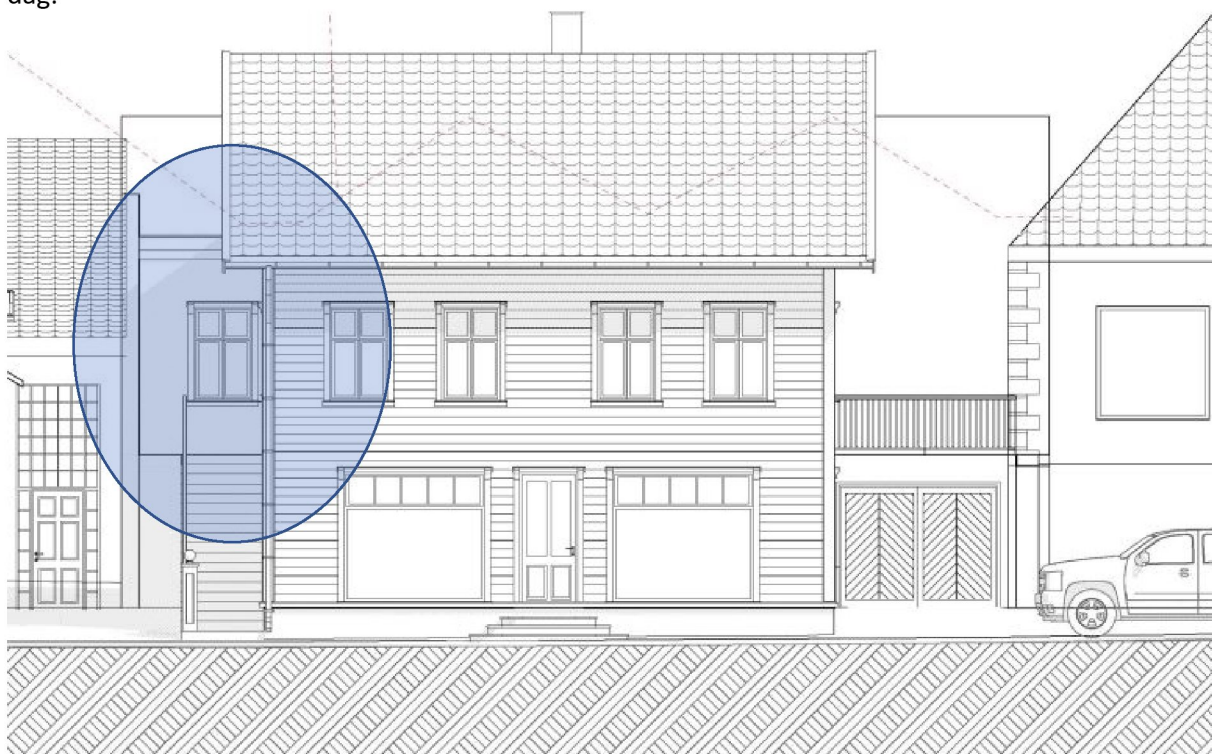
Skissert dør i innsendt tegningsmaterieell ser ut til å høre stilmessig godt sammen med husets uttrykk.

Tilbygg:

Garasjeport

Denne kan utformes med liggende, dobbelfalsete, høvlede bord uten staff. Males i egnet farge.

Det foreligger ikke en beskrivelse av materialvalg for tilbygget. Den delen som er synlig fra Kaigata (markert under), skal ifølge opplysninger fra arkitekt ha en pusset overflate. Og vil dermed fremstå noenlunde som i dag.



Trapp til andre etasje skal rehabiliteres. Hvordan dette skal gjennomføres må avklares før igangsetting.

Rekkverk- tiltakshaver foreslår at det opprettes dialog om løsning for rekkverk til andre etasje i hovedbygg og for rekkverk over garasjeport. Dette er i orden for kommuneantikvar. Vi ber om at det legges frem forslag til løsning.

Grunnmur

Husets grunnmur består opprinnelig av naturstein. Denne ser ut til å være pusset, muligens støpt utenpå.

Refundamentering av ny grunnmur gir mulighet til å flytte murens ytterpunkt ut tilsvarende påføring/utlekting av yttervegg. Overflate skal være pusset, som i dag.

Skorstein, det søkes om å rive eksisterende skorstein. Uttrykket på ny skorstein skal være tilsvarende den som står der i dag. Vi ser av eldre bilder at den opprinnelige skorsteinen hadde en mer detaljert utforming. Kommuneantikvaren er både positiv til å bygge opp en skorstein som ligner den som står der i dag, og den som stod der opprinnelig.

Rehabilitering av eksisterende skorstein ved bruk av for eksempel stålrør er også et alternativ.»

Foreningen Gamle Skudeneshavn har ikke hatt sak til uttale.

Ansvarlig søker settes på kopi for slik å bli gjort oppmerksom på kommuneantikvarens uttale, og da særlig detalj om etterisolering av tak.

Med hilsen

Birthe Smistad
saksbehandler

Dokumentet er godkjent elektronisk.

Kopi til:

Sevland Bunyan Arkitekter As Strandgata 202

5525

HAUGESUND

Vedlegg:

Gnr. 57, bnr. 127 - Avstandserklæring - 57/126

Avstandserklæring - 57/701

Avstandserklæring - 57/313

Avstandserklæring - 57/251

Gnr. 57, bnr. 127 - Supplering av dokumentasjon - Materialbeskrivelse KG 12

E-post

Snitt oppbygging vegg og tak

Gnr. 57, bnr. 127 - Korreksjon til supplering av søknad

Planer

Planer

Fasader

Situasjonsplan

Gnr. 57, bnr. 127 - Supplering av søknad

Planer

Fasader

Situasjonsplan

Uttale samferdsel, dispensasjon avstand kommunal veg/fortau

Søknad om dispensasjon

Situasjonsplan

Gnr. 57, bnr. 127 - Restaurering av eiendom - Kaigata 12

Søknad om dispensasjon

Svar på nabomerknad - HILLESLAND EIENDOM AS - merknad

Situasjonsplan

Tegning - Fasader

Tegning - Planer

Tegning - Illustrasjon mot vest

Tegning - Fasader

Tegning - Snitt

Søknad om rammetillatelse