

VASSBAKK & STOL AS

Postboks 63

4291 KOPERVIK

Dato: **26.10.2022**Saksnr.: **2022/49950**Dok.nr.: **6**

Saksbehandler:

Elin Taranger

Karmøy kommune - gnr 57 bnr 116 - Torget 1 - Foreløpig svar til klage på avslag om riving av laftekonstruksjon

Viser til brev mottatt 10.10.2022 med klage på avslag søknad om riving av laftekonstruksjon på Torget 1, gnr. 57, bnr. 116, Karmøy kommune. Det er klaget innen fristen på 3 uker, fra avslaget ble gitt 20.09.2022.

Bakgrunn

Tiltakshaver kjøpte huset på Torget 1 i Skudeneshavn i 2020, og har drevet et omfattende rehabiliterings- og restaureringsarbeid på bygningen for å tilrettelegge boligen til ny bruk for sin familie. Eier har allerede fått innvilget flere dispensasjoner (17.12.21) til å rive store deler av bygningen, blant annet til å rive original takkonstruksjon og erstatte denne med moderne sperretak, rive reisverkskonstruksjon i nordre halvdel av huset og erstatte denne med moderne konstruksjon, og å heve bygningen ved å bygge på kjellermuren. I forbindelse med de tidligere tiltak som det er gitt dispensasjon til har det vært en forutsetning at laftekonstruksjonen i den eldste delen av huset skulle bevares. Det er også gitt tilskudd til deler av tiltakene i vedtak av 16.09.2021.

Det har vært flere befaringer på eiendommen av både Riksantikvaren, Karmøy kommune og Rogaland fylkeskommune i forbindelse med tidligere dispensasjoner. Siste befaring var 30.05.2022 hvor det ble sett spesielt på laftekassen, og eier søkte etter dette om å rive laftekassen 22.08.2022.

Avslaget om dispensasjon av 20.09.2022 ble begrunnet med at riving av laftekassen ville medføre tap av kulturhistoriske verdier i kulturmiljøet. Riving av originale bygningsdeler vil motvirke formålet med fredningen selv om tiltaket vil være lite synlig fra utsiden, og i seg selv ikke ansees som et vesentlig inngrep i kulturmiljøet. Rogaland fylkeskommune var, og er av den oppfatning at det er mulig å restaurere laftekassen ved å skifte ut råtne og ødelagte deler. Store deler av laftekonstruksjonen er i brukbar stand og er med på å vise husets historie og derfor bør bevares.



Bilde fra befaring 30.05.2022.

Foto: Rogaland fylkeskommune.

Hva det klages på

Tiltakshaver er uenig i fylkesdirektørens vurdering om at laftekassen lar seg restaurere. Tiltakshaver mener at materialene som er i brukbar stand er nyere plank som er montert vertikalt i gamle vinduer og dører og at resten er stort sett ødelagt.

Tiltakshaver mener videre at avslaget er gitt på feil grunnlag, og mener at det ut ifra forskriften og forvaltningsplanen ikke er holdepunkt for å gi avslag på søknad om å rive konstruksjonen, og skriver blant annet: *«Vår konklusjon er at det ikke kreves dispensasjon for arbeid/utskifting av bygningsdeler som ikke berører/endrer eksteriøret..»* og videre *«..det er også i bestemmelsene beskrevet at det er det visuelle som er det viktigste å ta vare på.»*

Det kommer også fram av klagen at tiltakshaver ønsker å erstatte laftekonstruksjonen med reisverk, begrunnet med at det vil medføre økte kostnader å bytte laftekassen likt for likt. Tiltakshaver skriver at: *«Kostnadene for å få orden på dette huset er allerede skyhøye og så ønsker dere å påføre oss ekstra kostnader med og restaurere en allerede underdimensjonert og råttten tømmerkasse som med bytting av «likt for likt» ikke ville føre til et reisverk med bærende egenskaper.»*

Tiltakshaver mener at prosessen for å finne en god løsning på nåværende og fremtidige problemer med laftekassen kunne vært løst ved dialog og uten å søke om dispensasjon om riving. Tiltakshaver skriver: *«Når tilstanden er så dårlig som i vårt tilfelle er nytt reisverk fornuftig og kan utføres uten å berøre eksteriøret. Vi mener at arbeid på innvendige konstruksjoner ikke er søknadspliktige, og at vi ikke skulle vært pålagt å søke dispensasjon for dette.»* ... *«Vi håper med dette å fortsette arbeidene på huset vårt der vi bytter ut ødelagt tømmer med nytt bindingsverk der det er nødvendig.»* Klager skriver videre at de ønsker å trekke søknaden om rivning av tømmerkasse og ønsker å utføre denne delen av arbeidene slik de selv tolker regelverket. Klager skriver: *«Dette betyr ikke at vi ønsker å rive hemningsløst, vi mener at god dialog med vernemyndigheter i planlegging og gjennomføringsfasen er veldig viktig for å ta vare på mest mulig, og eksteriøret i særdeleshet».... «Vi er veldig opptatt av at eksteriør skal bevares og tilbakeføres.»*

Foreløpig svar på klage

Det har ikke kommet inn nye opplysninger om tilstanden på laftekassen i forbindelse med klagen. Rogaland fylkeskommune er klar over at laftekassen er i dårlig stand, og at det er behov for omfattende reparasjon av konstruksjonen. Rogaland fylkeskommune er samtidig av den oppfatning at dette er mulig å reparere skadene med prinsippet «likt for likt» og at det stilles krav til håndverkere med erfaring med tradisjonshåndverk for å utføre jobben.

I spørsmålet om konstruksjonen er del av fredningen vil Rogaland fylkeskommune henvise til fredningsforskriftens § 2. **Omfang**

Fredningen omfatter alle byggverkernes eksteriør og alle faste konstruksjoner, anlegg og installasjoner innenfor kartavgrensningen. Fredningen omfatter videre alle utvendige arealer herunder kaier, brygger, gårdsrom, gategrunn med gateløp, Havnafjellet, faste belegg, parken og annen grønnstruktur herunder hager.

Klager skriver at de ønsker å trekke den opprinnelige rivesøknaden, og fortsette med rehabiliteringsarbeidet som de selv tolker fredningsforskriften og forvaltningsplanen. Klager mener at de kan fortsette arbeidet uten dispensasjon, og vil gå videre med arbeidet ved å skifte ut laftekassen med reisverk.

Rogaland fylkeskommune mener at tiltakshavers forslag til fremgangsmåte, å bytte ut laftekonstruksjonene med nytt reisverk, vil gi samme resultat som ved riving og at laftekassen vil gå tapt. Dette er ikke ønsket løsning og ikke i samsvar med formålet med fredningen. Fremgangsmåten følger heller ikke gjeldene vilkår som er gitt i tidligere dispensasjon av 17.12.2021, hvor det står i punkt 5: «*Laftekonstruksjon mot sør skal bevares, eventuelle avvik må drøftes konkret på befaring.*»

Det har ikke kommet inn nye opplysninger i forbindelse med klagen som tilsier at det foreligger særlige grunner for å innvilge dispensasjon for tiltaket med å rive laftekonstruksjonen. I dispensasjonsveilederen heter det; *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. Tiltak som er nødvendige av hensyn til fredningen nevnes blant annet: brannsikring, reparasjon, restaurering, utskiftning av råtne bygningsdeler, felle råtne eller syke trær i grøntanlegg og oppretting av sammenrast mur. Av tiltak som kan være av samfunnsmessig betydning nevnes blant annet miljøhensyn og krav til helse, miljø og sikkerhet hjemlet i ulike typer særregler som helselovgivning, arbeidsmiljøkrav, forurensningslovgivning, trafiksikkerhetskrav mv.* At tiltaket med å skifte ut råtne deler av laftekassen «likt for likt» vil medføre økte kostnader regnes ikke som særlige grunn for å gi dispensasjon. Klager har tidligere fått tilskudd til merkostnader for antikvarisk restaurering for ulike tiltak på huset. Klager har ikke benyttet seg av muligheten til å søke om tilskudd for å restaurere laftekassen.

Etter en helhetlig vurdering av klagen ønsker Rogaland fylkeskommune å fastholde sitt vedtak om avslag for å rive laftekassen. Rogaland fylkeskommune vurderer at behovet for å beskytte det fredete kulturmiljøet går foran søkers behov for at det skal gis dispensasjon.

Rogaland fylkeskommune vil oversende klagen, sammen med brev om avslag og søknaden om dispensasjon, til Riksantikvaren for endelig avgjørelse.

Klager har mulighet til å komme med kommentarer til vedtaksmyndighetens saksframstilling innen to uker.

Hilsen
Lars Riese
fagleder

Elin Taranger
rådgiver

Kopi til:
Karmøy kommune

Vedlegg:

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