

Helge Åse
Storevollsveien 11

4372 Egersund

Dato: **26.09.2022**
Saksnr.: **2022/39346**
Dok.nr.: **10**
Saksbehandler:
Agnethe Berger
Øvrebekk

Eigersund kommune - gnr 7 bnr 30 m.fl. - Hyttefelt Leidland - Befaringsnotat

Fylkeskommunen, representert ved Agnethe B. Øvrebekk, var på befaring på eiendommen 23. september 2022. Til stede var Helge Åse fra Norgeshus. Som avtalt på befaringen er det her utarbeidet et notat, som er godkjent av alle parter i e-post datert 29.09.2022.

Problemstilling

Norgeshus har kjøpt opp flere eiendommer og er i gang med å regulere til fritidseiendommer. På en av eiendommene ligger det en gård, hvor både låve og våningshus har SEFRAK B registrering. Byggene ligger i LNF, og kommunen ønsker ikke at gården reguleres til bolig. Fylkeskommunen har hatt arkeologer på befaring tidligere, som tok bilder av byggene. På bakgrunn av disse bildene ønsket avdeling for nyere tids kulturminner å sjekke tilstanden på byggene. I oppstartsvarselet er gården vist revet til fordel for tre nye fritidsboliger.

Våningshuset, sefrak-id 1101-0103-003

Huset er fra slutten av 1800-tallet, med tilbygg fra 1928. Bygget har stått ubebodd mer eller mindre siden 70-tallet, men var i grei stand da sefrak-registreringen ble gjort i 1991.

Tilstanden på huset var overraskende dårlig på befaring. Taket har kollapset cirka midt på, og halvhjertet sikring med presenning har gitt liten eller ingen effekt. Denne er nå i stor grad blåst ned. Det er tydelige tegn på langvarig vannskade i hele bygget, både på bærende- og lette konstruksjoner. Etasjeskiller både til 1. og 2. etasje er delvis kollapset. Enkelte hjørner i huset ser uberørt ut, med tapet, lamper og bilder intakt. Møbler er i stor grad forlatt, og enkelte rom ser nesten møblert ut. En del av de innvendige dørene er i grei stand. I 1. etasje er det lagret en del møbler o.l. i alle rom, tepper og enkelte møbler har gått i oppløsning. Det ligger vann på gulvene i begge etasjer.

I kjelleren er en forholdsvis stor grue, sentrert i huset. Den virker litt fuktpåvirket, men ellers i ok stand. Det er en åpen brønn hvor vannspeilet ligger ca 10 cm under gulvnivå. Murer virker i grei stand.

På østsiden av huset er en inngjerdet eplehage.

Låven, sefrak-id 1101-0103-004

Låven er fra 1895, og er i bedre stand enn huset. Det er lagt bølgeblikk på taket, litt provisorisk, men dette har nok hatt stor betydning for tilstanden på bygget. Bærende konstruksjon ser tørr og hel ut, også under gulvet. Fra utsiden kan man se et ganske alvorlig angrep av borebille i gulvbjelkene, ser ikke aktivt ut nå, og er et avgrenset område. Uvisst om det er flere angrep lengre inn i kjelleren.

Kledningen er svært tørr, og særlig mot sør er den i dårlig stand. I hjørnet mot nordvest ligger det en stor stein tett på vegg, som gjør at dette hjørnet er noe fuktig.

Tunet

Gårdens beliggenhet og plasseringen av byggene, gir et meget lunt og solrikt tun. Låven og våningshuset ligger med en liten vinkel på hverandre, og gir et trekantet tun med største åpning mot sør. Gården er synlig fra veien, og anlegget har verdi som en helhet. Jordet ligger i dag brakk, men eier ønsker at dette skal forvaltes, f.eks. til beite.

Prosjektet til Norgeshus

Norgeshus er i gang med reguleringsplan for å tilrettelegge for fritidsboliger. Disse vil ligge nord for gården, og terrenget vil tydelig skille nye bygg fra det eksisterende. Parkering er tenkt et stykke øst for gården, og veien vil sannsynligvis legges noe lengre øst enn i dag. Norgeshus ønsker fritidsboliger også på den delen av tomten som gården ligger på. Sør for gården blir det ikke ny bebyggelse.

Oppsummering etter befaring

Låven er i god nok stand til å kunne istandsettes. Det er ikke behov for driftsbygninger på eiendommen, og det ble diskutert mulighet for å etablere en fritidsbolig i bygget. Norgeshus er positiv til dette, og har god erfaring med istandsetting av eldre bygg.

Våningshuset er i så dårlig forfatning, at istandsetting virker uhensiktsmessig både økonomisk og som kulturminne. Det vil være lite originalt igjen.

Fremtidig bruk av våningshuset

I etterkant av befaring er prosjektet diskutert innad, og fylkeskommunen vil ikke motsette seg et prosjekt hvor eksisterende bygg (våningshuset) rives og erstattes av nytt (fritidsbolig).

For å tilføre prosjektet særegen stil, og gi historien til våningshuset videre liv, foreslår følgende (ikke krav):

- Ytre dimensjoner blir like som i dag.
- Grunnmur beholdes.
- Grue beholdes.
- Brønn beholdes og sikres.
- Materialer og uttrykk blir i stil med eksisterende. Trenger ikke å være eksakt kopi. Fylkeskommunen hjelper gjerne hvis det er spørsmål.
- Elementer som kan gjenbrukes beholdes, sannsynligvis dreier det seg om enkelte innvendige dører (med karm), muligvis litt inventar i kjøkken.

- Det forsøkes sikret at tunet mellom byggene forblir åpent, selv om det eventuelt blir forskjellig eier på låven og huset. Det er ikke ønskelig at det deles opp med gjerde, hekk eller lignende. (Gjelder arealet mellom byggene)

Norgehus foreslår selv å beholde eplehagen, det er positivt. Det anbefales også at enkelte av de større trærne beholdes, det var det enighet om på befaring, uten at det ble spesifisert hvilke trær.

Generelt

Husk å søk om byggetillatelse og rivingstillatelse samtidig.

Det anbefales at våningshuset stenges for adkomst, for å hindre at noen tar seg inn og eventuelt skader seg.

Hilsen
Lars Riese
fagleder

Agnethe Berger Øvrebekk
rådgiver

Kopi til:

Vedlegg:

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