

Innherred Samkommune
Postboks 130
7601 LEVANGER

Deres referanse	Vår referanse	Saksbehandler	Dato
SIRLUN 2015/5174	16/04501-4	Anne Bjørg Evensen Svestad	12.04.2016

Levanger - Levanger sentrum - Håkon den godes gate 35 B, Gnr 315 bnr 208 - Kulturminnefaglig uttalelse til søknad om ombygging og bruksendring av stall/ uthus

Vi viser til oversendelse fra kommunen datert 3. mars 2016, møte med tiltakshaver og kommunen v/ rådgiver, fagsjef og byantikvar den 6. april, og vedlegg til saken tilsendt i etterkant av dette møtet, samt tilleggsinformasjon mottatt den 25. april.

Strømberg/ Arntsen søker om riving, restaurering, ombygging og bruksendring av uthuset i bakgården i Håkon den godes gate 35 B. Uthuset har tidligere vært stall, men fungerer i dag som lager. Tiltaket innebærer bruksendring til leiligheter/hybler.

Bygningen er regulert til spesialområde for bevaring i reguleringsplanen for Levanger sentrum, planident L2013014. For spesialområdet gjelder bestemmelsene i § 21 fellesbestemmelser for hensynssoner bevaring av bebyggelse med kulturhistorisk verdi. Planens formål er å bevare bygningene med historiske, antikvariske og kulturelle verdier (§21 b).

Bygningen ligger også innenfor det området som er foreslått fredet etter Kulturminneloven § 20. Forslaget til fredningen inneholder bestemmelser for bygningene i kulturmiljøet i del 2. Her står det blant annet at det ikke er anledning til å rive eller fjerne hele eller deler av bygningens eksteriør og at man ikke kan iverksette tiltak eller inngrep som kan endre bygningens eksteriør, eksempelvis farge og materialtyper. Forskrift om fredning av Levanger kulturmiljø blir om kort tid vedtatt, og er derfor veiledende for vurdering av byggesaker innenfor området.

Ingen vernebestemmelser regulerer interiøret. Vi har derfor ingen merknader til tiltak som innvendige forsterkninger av vegger, isolasjon, nye rominndelinger og andre interiørmessige grep.

Norsk institutt for kulturminneforskning registrerte og kategoriserte alle bygningene innenfor kulturmiljøet i 2010. Dette uthuset/stallen er satt i kategori 3 - de mest verneverdige bygningene. Bygningene i kategori 3 er i liten grad endret og er sentrale for forståelsen av

Nord-Trøndelag fylkeskommune

Orgenhet: Avdeling for kultur og regional utvikling	Besøksadresse: Seilmakergata 2	Telefon: +47 74 11 36 00	E-postadresse: postmottak@ntfk.no
Postadresse: Postboks 2560 7735 STEINKJER	Org.nr.: 938 967 091	Bankkonto: 4410.06.00290	Internet: www.ntfk.no

kulturmiljøet. Innenfor Levanger kulturmiljø er det registrert åtte staller, seks av disse vurderes som særlig verneverdige.

Bygningen i dag

Bygningen har konstruksjon av bindingsverk i fasadeveggen og utmurt bindingsverk i bak- og sidevegg. Mens øvrige vegger er uten kledning, har fasadeveggen liggende høvlet pløyd panel med kantprofil. På fasadeveggen mot bakgården er det fem dører og totalt åtte vinduer. Fire av disse er overlys over dørene og tre er noe større, men har lignende utforming og sitter i annen etasje. Dørene har et karakteristisk uttrykk ved at de har ei horisontal list som deler de i to og videre to lister som er lagt i kryss på øvre og nedre del. Dør og vinduslister har kryss i hjørner. Listverk er hvitmalt i kontrast til okerfargede vegger.

Dispensasjonsbehandling

Flere av tiltakene i søknaden krever dispensasjon fra bestemmelsene i reguleringsplanen § 21.

Riving eller ikke?

I vedlegget til søknaden står det at tiltakshaverne ønsker å rive og sette opp bygningen på nytt. I beskrivelsen av tiltaket står det at det er kortveggen mot Kirkegata (nordvest) som man ønsker å sette opp i Leca isoblokk. Denne er revet for flere år siden. I tilleggsinformasjonen, mottatt 25. april, kommer det fram at man også ønsker å rive bakveggen. Her er det videre sagt at dersom bakveggen ikke kan rives må de sette opp en ny vegg på innsiden.

Både reguleringsplanen og fredningsbestemmelsene regulerer eksteriøret til bygningen. Sideveggen i sørvest og bakveggen er bygd inntil en annen bygning, noe som gjør at disse ikke er synlige fra utsiden. Sideveggen i nordvest er ifølge søker skadet/ sammenrast for noen år siden. Selv om bevaringsbestemmelsene kun er knyttet til eksteriør, vil vi oppfordre til å ta vare på veggkonstruksjonen da utmurt bindingsverk er typisk og særegent for bakgårdsbebyggelsen på Levanger og derfor viktig å bevare.

Endring av eksteriør

Takvinduer

Det søkes om å sette inn fire takvinduer. I forslaget til fredningsbestemmelser åpnes det for at det i visse tilfeller kan settes inn takvinduer etc. i den delen av taket som er mot bakgården. Takvinduer er ikke omtalt i bestemmelsene i reguleringsplanen. På bakgrunn av det har vi ikke innvendinger mot at det monteres takvinduer.

Pipeløp

I vedlegget er det tegnet inn to piper som er utkrysset. Vi tolker det slik at søker ønsker å ta bort pipene. Det står videre i vedlegget at det planlegges oppvarming med vannbåren varme. På bildene vi har i arkivet ser det ut til at den ene pipa allerede er borte. Vi motsetter oss ikke fjerning av pipeløpene.

Taktekking

I dag har bygningen et papptak. Det søkes om å erstatte dette med et tak i bølgeblikk. Det ligger ikke med noen dokumentasjon om tidligere taktekkingsmaterial.

Hovedhuset er tidligere istandsatt, søker har informert om at det også her var papp, men at de fikk tillatelse til å skifte til bølgeblikk.

Vår vurdering er at dispensasjon for å legge bølgeblikk kan gis. Uthus har ofte enkle og billige materialer. I Levanger er både papp, blikk og andre typer enkle tak brukt. Bølgeblikk kom på markedet allerede på slutten av 1800-tallet og krever ikke like stor styrke i takkonstruksjonen som eksempelvis takstein. På markedet i dag finnes mange typer blikk-

og stålplater med ulik utforming. Det er viktig at det bølgeblikktaket som velges er av tradisjonell type med sinuskurve, sinus 18 som oppgitt i søknaden er av denne type. Taket må være blikkfarget. Tilbehør som beslag, renner og nedløp kan også erstattes/ tilføres, da det forhindrer vanninntrenging og framtidige ødeleggelser. Disse må ha samme farge som taket.

Takvinkel

I reguleringsplanen står det at tak i dette område skal ha takvinkel på 25 – 40%. Bestemmelsen er ikke i planen spesielt knyttet til hovedhusene, men de fleste uthusene i området har nok lavere takvinkel enn dette. Med en heving på 30 cm mot bakgården vil takvinkelen bli lavere enn i dag. På tegningene som følger søknaden er takvinkelen oppgitt til 9 grader.

Vår vurdering er at det bør gis dispensasjon til dette. Taket har allerede lavere vinkel enn det som bestemmelsen krever. Dersom takvinkelen skal være i tråd med bestemmelsen vil bygningens karakter endres betraktelig. Samtidig er det viktig at hevingen av taket ikke medfører at det blir flatt tak på bygningen, noe som også vil endre bygningens særpreg. 30 cm vurderes som innenfor det som er mulig uten å endre bygningens uttrykk vesentlig.

Bruksendring

Tiltaket krever dispensasjon for bruksendring. Endret bruk skaper ofte behov for interiør- og eksteriørmessige endringer i en bygning. Samtidig er tilrettelegging for bruk en viktig forutsetning for at en eier prioriterer å ta vare på og vedlikeholde en bygning. Denne bruksendringen vil medføre at bygningen vil være i bruk i lang tid framover, noe som er positivt med tanke på framtidig bevaring av den.

Annet

Spørsmålet om oppstillingsplasser for biler er et kommunalt anliggende. Vår eneste kommentar er at det er uheldig dersom kravet om parkeringsplass medfører at en framtidig fredet bygning vil forfalle i motsetning til å bli bevart. Dagens krav kan skape utfordringer i forhold til framtidig bruk av bakgårdsbebyggelse til boligformål.

På generell basis vil vi minne om muligheten til å dispensere for tiltak i eksisterende byggverk med hjemmel i Plan og bygningsloven § 31-2, fjerde ledd og for fravik fra energirelaterte forskriftskrav for byggverk med antikvariske verdier jf. TEK 10 § 14-1.

Tiltaket er innenfor bestemmelsene dersom det gjøres slik:

Tiltakene på fasaden mot bakgården er spesifisert i vedlegget til søknaden. Vi legger vekt på at tiltaket utføres på denne måten:

Kledning og uttrykk

- Fasaden mot bakgården beholdes med liggende høvlet pløyd kledning i samme bredde og utforming som den originale. Mest mulig av den originale beholdes. Plasseringen av dørene og vinduene beholdes.
- De originale fargene oker og hvitt beholdes, linoljemaling anbefales.
- De karakteristiske kryssene på dører og lister beholdes. Mest mulig originalt materiale i disse beholdes. Det som erstattes må være kopi av eksisterende materialer.
- Heving av taket vi gjøre veggen 30 cm høyere. Førhøyningen legges over eksisterende dører og vinduer for å føre til minst mulig endring på plasseringen av disse i veggen.

Dører

- Dør lengst mot sørvest og dør nummer to fra nordvest i 1. etg og de to dørene i 2. etg. erstattes av vindusglass, mens de karakteristiske kryssede listene beholdes.

- De to dørene midt i fasaden kopieres slik at de har stående bord i okerfarge og de karakteristiske hvitmalt listene. Dørene har i dag ulik bredde, eksisterende mål på dørene beholdes.
- Bod-døra (døra lengst mot nordvest) beholdes og restaureres.

Vinduer

- Alle vinduer restaureres. Innervindu kan monteres på det største vinduet i første etasje og de tre vinduene i andre etasje.

Hva er en kopi?

En kopiering innebærer at dimensjoner, mål og volum blir likt som originalen, likeens alle detaljer, som høvlet overlate og profiler på panel, lister og sprosser, dekor, innfestingsmetoder, overflatebehandling og ikke minst materialkvalitet.

Tilskuddsmuligheter

Avslutningsvis vil vi opplyse om at det kan søkes tilskudd til oss fra Riksantikvarens tilskuddsordning. Det er ingen søknadsfrist, søknadene behandles fortløpende. Tilskuddet kan dekke merkostnadene i prosjektet grunnet våre krav til materialer og metoder, eksempelvis vil restaurering av boddør og vinduer, og merutgifter knyttet til nøyaktig kopiering av dører, panel og listverk være tilskuddsberettiget. Ta kontakt så sender vi søknadsskjema.

Hos Levanger kommune kan det søkes om tilskudd fra restaureringsfondet. Ellers gir Norsk kulturminnefond og stiftelsen UNI også tilskudd til istandsetting av verneverdige bygninger.

Oversendelse til oss etter vedtak

Dersom vedtaket i saken ikke blir i tråd med vår uttalelse vil vi vurdere å klage på det. Vi ber derfor om at vedtaket oversendes oss så snart saken er behandlet.

Vennlig hilsen

Anne Bjørg Evensen Svestad
Rådgiver kulturminnevern nyere tid

Brevet er godkjent elektronisk og sendes uten underskrift.

Kopi: Tiltakshavere Stig Strømberg og Tone-Lill Arntsen