



SAKSBEHANDLER
Linn Brox

VÅR REF.
17/02077-5

ARK. B - Bygninger

223 (Egersund) Eigersund - Ro

DERES REF.
17/9484-8

INNVALGSTELEFON

DERES DATO

VÅR DATO
02.10.2018

TELEFAKS
+47 22 94 04 04
postmottak@ra.no
www.riksantikvaren.no

Se mottakerliste

Gården Øya, Øyaveien 48, gnr./bnr. 80/3, i Eigersund kommune - vedtak om fredning



Vi viser til tidligere utsendt fredningsforslag for gården Øya datert 22. mai 2018 som har vært på høring hos berørte parter og instanser. På grunnlag av dette fattet Riksantikvaren følgende vedtak:

VEDTAK:

Med hjemmel i lov om kulturminner av 9. juni 1978 nr. 50 § 15 og § 19 jf. § 22, freder Riksantikvaren gården Øya, Øyaveien 48, gnr./bnr. 80/3, i Eigersund kommune.

Omfanget av fredningen

Fredningen etter § 15 omfatter følgende objekter:

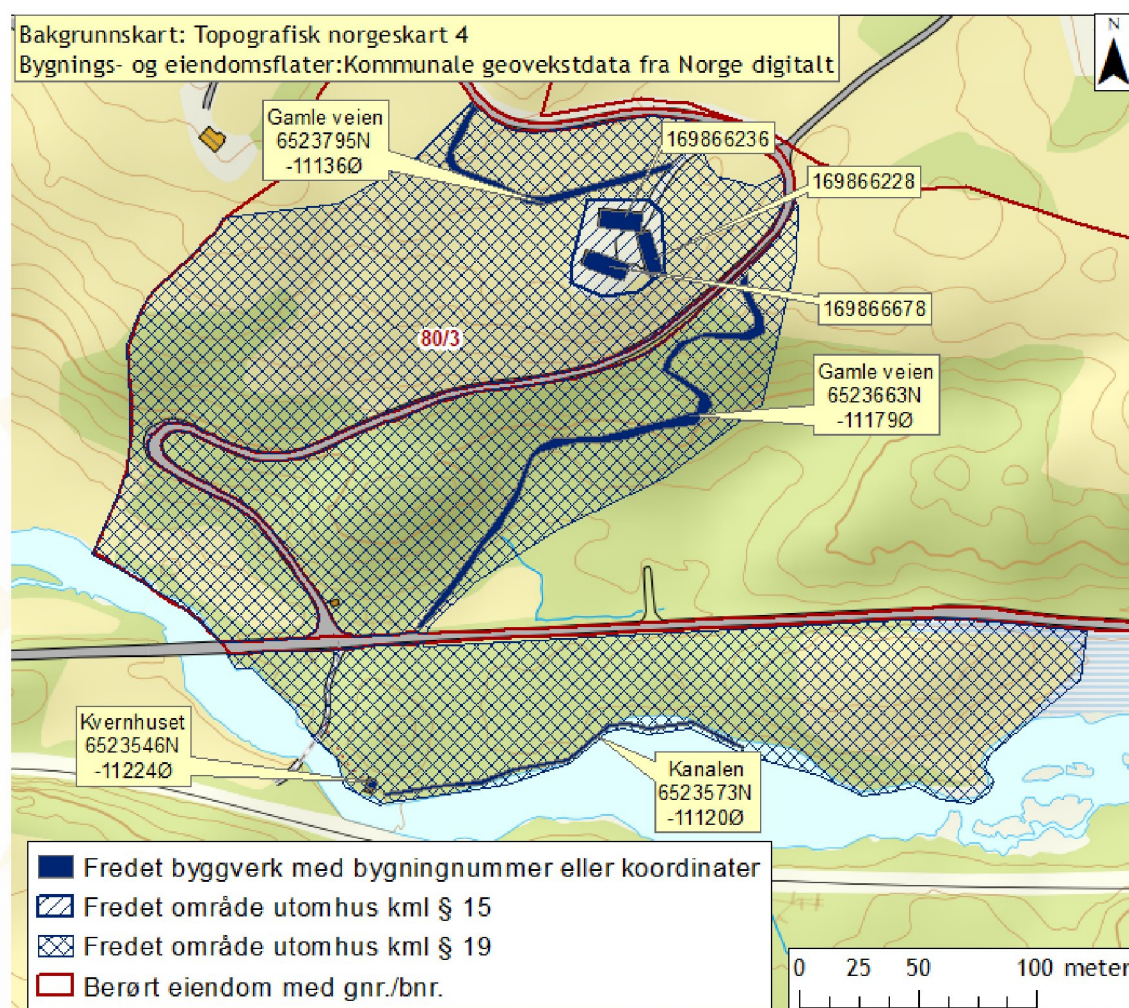
- Våningshus, bygningsnummer: 169866678 (Askeladden ID: 150191-1)
- Fjøs, bygningsnummer 169866228 (Askeladden ID: 150191-2)
- Løe, bygningsnummer: 169866236 (Askeladden ID: 150191-3)
- Tun (Askeladden-ID: 150191-7)
- Kvernhus, koordinat: 6523546N -11224Ø (Askeladden ID: 150191-4)
- Kanal, koordinat: 6523573N -11120Ø (Askeladden-ID: 150191-6)

- Den gamle veien, koordinat: 6523663N -11179Ø, 6523795N -11136Ø (Askeladden-ID: 150191-8)

Fredningen omfatter bygningenes eksteriør og interiør og inkluderer hovedelementer som konstruksjon, planløsning, materialbruk og overflatebehandling og detaljer som vinduer, dører, gerikter, listverk og fast inventar.

Et unntak fra dette er våningshuset der interiøret som helhet ikke inngår i fredningen, men innvendig kun omfatter konstruksjon, laftekasser og planløsning.

Fredningen etter § 19 omfatter utmark og beiteområder. Fredningen etter § 19 er avmerket på kartet under.



Formålet med fredningen

Formålet med fredningen er å bevare gården Øya fra 1700- og 1800-tallet, som et kulturhistorisk og arkitektonisk viktig eksempel på en type gård som har blitt drevet i Dalane. Øya har bevarte bygninger som er karakteristisk for denne typen gårder, som fasnardsløa, med kledning av bjørkeris, våningshuset, som er et typisk midtgangshus av Dalanetype og steinfjøset, alle plassert rundt et glattskurt berg kalt trøskjeberg, samt kvernhuset med tilhørende kanal som ligger ved elven Tekseåna.

Fredningen av eksteriørene skal sikre bygningenes utforming og arkitektur. Både hovedstrukturen i det arkitektoniske uttrykket og detaljeringen, så som fasadeutforming, opprinnelige/eldre vinduer og dører, materialbruk og overflater, skal opprettholdes.

Formålet med fredningen av interiørene er å bevare rominndeling, bygningsdeler og overflater i de deler av interiøret som er arkitektonisk og kulturhistorisk interessante.

Formålet med fredningen av området rundt bygningene, tunet, den gamle veien og kvernanlegget, er å sikre virkningen av disse kulturminnene i miljøet gjennom å opprettholde gårdsanleggets originale karakter slik det fremstår med gårdsbygninger, innmark og utmark.

Fredningsbestemmelser

Fredningsbestemmelsene er utformet i samsvar med fredningens formål og gjelder i tillegg til kulturminnelovens bestemmelser om vedtaksfredete kulturminner fra nyere tid.

Kulturminne fredet etter kulturminneloven § 15

1. Det er ikke tillatt å rive, skade eller flytte bygningene eller deler av disse.
2. Det er ikke tillatt å bygge om bygningenes eksteriør eller interiør. Unntatt fra dette er eventuelle tilbakeføringer, jf. punkt 5.
3. Det er ikke tillatt å skifte ut bygningselementer eller materialer, forandre overflater eller utføre annet arbeid ut over vanlig vedlikehold på bygningenes eksteriør, interiør eller konstruksjon. Unntatt fra dette er eventuelle tilbakeføringer, jf. punkt 5. Med vanlig vedlikehold menes å ta vare på og reparere eksisterende bygningselementer og detaljer som dører, vinduer, listverk, gerikter og overflatebehandlingen.
4. Alt vedlikehold og all istandsetting skal skje med materialer og metoder som er i tråd med bygningens egenart og på en måte som ikke reduserer de arkitektoniske og kulturhistoriske verdiene.
5. Tilbakeføringer til opprinnelig eller tidligere utseende og/eller konstruksjoner kan tillates i særlige tilfeller under forutsetning av at tiltaket kan gjøres på et sikkert, dokumentert grunnlag og etter dispensasjon fra forvaltningsmyndigheten.
6. Utover ordinær skjøtsel er det ikke tillatt å gjøre endringer i tunet, på den gamle gårdsveien eller i kanalen som vil kunne endre disse elementenes karakter i vesentlig grad.

Kulturminne fredet etter kulturminneloven § 19

- Innenfor det fredete området må det ikke settes i verk tiltak eller bruksendringer som kan forandre området karakter eller på annen måte motvirke formålet med fredningen. Dette gjelder alle former for bebyggelse, anlegg og utvidelse av vei eller parkeringsplass, oppsetting av gjerder, skilt, endring av beplantning eller belegg, planering, utfylling og andre landskapsinngrep.

Følger av fredningen

Lovhenvisning

Når det gjelder behandlingen av fredete kulturminner og områder, vises det til kulturminneloven §§ 15a, 16, 17 og 18 og 19 og 21, samt ovennevnte fredningsbestemmelser.

Arbeider som krever tillatelse etter plan- og bygningsloven, må i tillegg forelegges kommunale myndigheter. Det gjøres oppmerksom på at tillatelser etter kulturminneloven må foreligge før arbeider i tråd med plan- og bygningsloven kan settes i verk.

Vedlikehold

Det er eier som har ansvar for det løpende vedlikeholdet av fredete bygninger og anlegg. Det grunnleggende prinsippet for vedlikehold av fredete bygninger er å bevare mest mulig av de opprinnelige eller eldre bygningselementene og detaljer som kledning, vinduer, dører, listverk, gerikter og overflatebehandling. Vedlikehold av fredete bygninger og anlegg skal så langt som mulig skje i samsvar med opprinnelig utførelse, teknikk og materialbruk og for øvrig i samsvar med fredningsbestemmelsene.

For mer informasjon om vedlikehold og forvaltning av fredete bygninger og anlegg, vises til Riksantikvarens informasjonsblader.

Dispensasjon

Fredningen medfører at det må søkes om tillatelse/dispensasjon til å sette i gang alle typer tiltak som går ut over vanlig vedlikehold, jf. kulturminneloven §§ 15a og § 19 tredje ledd. Søknad om tillatelse skal sendes fylkeskommunen som avgjør om tiltaket kan iverksettes, evt. på visse vilkår. Oppstår det tvil om hva som anses som vanlig vedlikehold, skal fylkeskommunen likeledes kontaktes.

Økonomisk tilskudd

Det er anledning til å søke fylkeskommunen om tilskudd til vedlikehold og istandsettingsarbeider.

Dersom det etter § 15a blir gitt dispensasjon med vilkår som virker fordyrende på arbeidet, skal det gis helt eller delvis vederlag for utgiftsøkningen, jf. § 15a annet ledd.

Fylkeskommunen kan gi opplysninger om frist for innsendelse av og krav til søknad.

Kort karakteristikk av kulturminnet

Bygningene på gården Øya er datert til 1700- og 1800-tallet. Likevel har området vært bebodd og dyrket lenge før den tid. Arkeologiske dateringer fra et ildsted som ble funnet under gulvet i våningshuset viser at området ble bebodd senest i førromersk jernalder (altså fra 500 f. kr – år 0).

Gårdsanlegget består av fire bygninger; våningshus, løe, fjøs og kvernhus. Gården har beholdt sin gamle tunstruktur med bolighus, løe og fjøs plassert rundt en glattskurt bergflate. Denne type bergflate kalles i Dalane for et *trøskjeberg*. Det var vanlig at løa ble plassert på et flatt berg der dette var mulig. Dermed fikk en ei løe som stod tørt, samtidig som berget gav et godt underlag for tresking av korn.

Flere av bygningene er karakteristiske for Dalaneområdet i Sør-Rogaland. Våningshuset er et *Dalanehus*, en type midtgangshus som har vært utbredt i området. Løa er en *fasgardløe*, som tidligere var svært utbredt i Dalane. I dag gjenstår bare to fasgardløer, denne og en på Barstad i Sokndal kommune.

Fra elven *Teskeåna* er det konstruert en 100 meter lang kanal av lødd stein, som har sikret jevn tilstrøm av vann til kvernhuset.

Den opprinnelige veien går mellom elven, opp til gårdstunet, og videre opp til neste gård. Veien følger terrenget og er delvis oppbygd av naturstein.

For nærmere beskrivelse av kulturminnet vises det til vedlagt dokumentasjon.

Vurdering av kulturminnet. Begrunnelse for fredningsvedtaket.

Gården Øya er et unikt kulturhistorisk anlegg hvor det aldri har vært drevet med moderne redskaper. Den fremstår derfor som intakt med røtter tilbake til førhistorisk tid. Gården har beholdt sin gamle tunstruktur med bolighus, løe og fjøs, plassert i tunformasjon rundt en glattskurt bergflate (treskeberg).

Gården er et av de fremste kulturminnene i Dalane. Det er den eneste gjenværende gården av sitt slag, med en opprinnelig tunstruktur med gamle hus som på en utpreget måte dokumenterer et tradisjonelt gårdsbruk, og en tradisjonell byggeskikk i et intakt kulturlandskap. Sammen utgjør bygningene, og omgivelsene de inngår i, en unik helhet som er av regional og nasjonal verdi.

Tilstand og økonomiske konsekvenser av fredning

Rogaland fylkeskommunene har gjennomført en tilstandsvurdering av bygningene i april 2017.

Vurdering av tilstand og økonomi

Det er fire bygninger som er omfattet av fredningen. Det er gjort flere utbedringer og istandsettelser av gårdsanlegget de siste 25 årene. Som et resultat av dette har flesteparten av bygningene på gårdsanlegget tilstandsgrad TG 1. En mindre del av anlegget befinner seg i et svært fuktig miljø. Rogaland fylkeskommune har vurdert at denne delen av anlegget har tilstandsgrad TG 3, der de viktigste tiltakene er knyttet til fukt- og råteskader. Ut i fra gjeldende Norsk Standard EN -NS 16096 vil dette si at anlegget som helhet har TG 2.

Riksantikvarens vurdering

Ut i fra en samlet vurdering regner ikke Riksantikvaren med at det vil innebære vesentlige økonomiske merkostnader for staten å gjennomføre fredningen av gården Øya.

Riksantikvarens myndighet

Det følger av kulturminneloven § 15 jf. § 22 at departementet kan frede byggverk og anlegg eller deler av dem av kulturhistorisk eller arkitektonisk verdi. Det følger videre av § 19 at departementet kan frede et område rundt et fredet kulturminne så langt det er nødvendig for å bevare virkningen av kulturminnet i miljøet eller for å beskytte vitenskapelige interesser som knytter seg til det. Myndighet til å fatte vedtak om fredning er delegert fra Klima- og

miljødepartementet til Riksantikvaren jf. forskrift om faglig ansvarsfordeling mv etter kulturminneloven av 9. februar 1979 § 12 nr.1.

Lokalisering og eiendomsforhold. Reguleringsmessig status

Navn: Gården Øya (Øen)

Kommune: Eigersund

Gnr./bnr.: 80/3

Adresse: Øyaveien 48, 4376 Helleland

Eier: Herborg Judit Øen Hansen og Kåre Øen Hansen

Eiendommen er uregulert, og vises som LNF-område (med spredt bolig) i gjeldende kommuneplan for Eigersund kommune 2011-2022. Fredningsområdet er videre markert som båndlagt etter kulturminneloven (H730), på grunn av midlertidig fredning, og med hensynssone landbruk (H510) i kommuneplanen.

Forholdet til naturmangfoldloven

Når kulturminneforvaltningen fatter vedtak, skal det samtidig gjøres en vurdering av om dette har innvirkning på naturmangfoldet. Dette følger av lov 19. juni 2009 nr. 100 om forvaltning av naturens mangfold (naturmangfoldloven). Lovens §§ 8-12 legges til grunn for vurderingen, jf. § 7.

Det er gjort søk i Artsdatabankens *Artskart* og Miljødirektoratets *Naturbase* for å fremskaffe nødvendig kunnskap for beslutningsgrunnlaget. Søket gjaldt sårbare og truede arter.

I følge *Artskart* er følgende vekster observert innenfor fredningsområdet; kysttornemose, hassel, hegg, flishinnelav, blyhinnelav, skjellglye, ask og flommose. Vekstene er rangert som livskraftige, utenom ask som er rangert som sårbar, og flommose som er rangert som nær truet.

I følge *Naturbase* går fredningsområdet inn på to viktige naturområder; *Tekseåna* (BN00049818) og *Øyaelva* (BN00044957). *Tekseåna* har fått verdikode B, mens *Øyaelva* har fått verdikode A.

En permanent fredning vil styrke opprettholdelsen av det biologiske mangfoldet i området. Fylkesrådmannen anser derfor at kunnskapsgrunnlaget etter naturmangfoldloven § 8 er tilstrekkelig ivaretatt ved dette fredningsforslaget, og at forslaget ikke bryter med "føre var"-prinsippet etter naturmangfoldloven § 9.

Bakgrunn for fredningen

Fylkesrådmannen vedtok midlertidig fredning av Øyaveien 48 den 17. november 2011.

Bakgrunnen for dette var at eiendommen var lagt ut for salg og midlertidig fredning ble sett på som den mest hensiktsmessige måten å sikre at vesentlige kulturhistoriske verdier ikke gikk tapt ved eierskifte.

Redegjørelse for saksgang og innkomne bemerkninger

Midlertidig fredning

I medhold av kulturminneloven § 22 nr. 4, jf. §§ 15 og 19, ble Øyaveien 48 midlertidig fredet av Rogaland fylkeskommune den 17. november 2011.

Fylkeskommunen mottok ingen klager på vedtaket om midlertidig fredning.

Melding om oppstart

Melding om oppstart av fredning ble, i samsvar med kulturminneloven § 22 nr. 1 meddelt eieren og kommunen i brev av 10. april 2017. Samtidig ble dette kunngjort i avisene Stavanger Aftenblad og Dalane Tidene. Fristen for tilbakemeldinger ble satt til 12. mai 2017.

Det kom ikke inn noen merknader til fredningsvarselet.

Offentlig ettersyn av forslag om fredning

I samsvar med lov om kulturminner § 22 nr. 2 ble fredningsforslaget lagt ut til offentlig ettersyn. Forslaget ble sendt til eierne Herborg Judit Øen Hansen og Kåre Øen Hansen den 23. oktober 2017. Samtidig ble det kunngjort i Dalane Tidene, Stavanger Aftenblad og Norsk lysningsblad at fredningsforslaget var lagt ut til offentlig ettersyn på Rogaland fylkeskommunes nettsider. Høringsfristen ble satt til 18. desember 2017.

Det kom ikke inn noen merknader til fredningsforslaget.

Kommunestyrets behandling

I medhold av kulturminneloven § 22 nr. 3 skal forslag om fredning legges frem for kommunestyret før vedtak om fredning blir gjort. Fredningsforslaget ble sendt til Eigersund kommune i brev av 22. desember 2017, med frist for uttale satt til 2. mars 2018. I brev av 23. januar 2018 ble fristen utvidet til 20. mars 2018.

Saken ble behandlet av kommunestyret i Eigersund kommune den 19. mars 2018 som vedtok følgende høringsuttalelse:

Eigersund kommune har ingen spesielle merknader til søknad om fredningsforslag fra Rogaland fylkeskommune om fredning av gården Øya (Øen). Det anbefales at søknaden tas til orientering med forutsetning om at det kommer tydelig frem i fredningsbestemmelsene at interiøret i våningshuset ikke omfattes av fredningen.

Rogaland fylkeskommunes vurdering

Fylkesrådmannen mener at det går klart frem av bestemmelsene at interiøret i våningshuset ikke omfattes av fredningen. For å gjøre dette enda tydeligere er dette skilt ut som et eget avsnitt under punktet *omfanget av fredningen*.

Riksantikvarens bemerkninger

Riksantikvaren slutter seg til Rogaland fylkeskommunes vurdering av fredningssaken.

Rogaland fylkeskommune og Riksantikvaren var på felles befarings på Gården Øen i august 2018, der også en av eierne var tilstede. Riksantikvaren registrerer at både eier og forvaltningen er positive til fredningen. Dette er gledelig og gir det beste utgangspunktet for bevaring av Gården Øya for ettertiden.

Opplysning om klageadgang og tinglysing

Riksantikvarens vedtak om fredning kan påklages til Klima- og miljødepartementet, jf. forvaltningsloven § 28. Eventuell klage stiles til Klima- og miljødepartementet, men sendes Riksantikvaren innen tre uker fra fredningsvedtaket er mottatt, jf. forvaltningsloven § 29.

Fredningsvedtaket vil bli tinglyst av Riksantikvaren i samsvar med kulturminneloven § 22 nr. 5

Vennlig hilsen

Jørn Holme
riksantikvar

Hanna Kosonen Geiran
avdelingsdirektør

Brevet er elektronisk godkjent uten underskrift

Vedlegg: 4

Kopi til: Eigersund kommune, Postboks 580, 4379 EGERSUND/ Klima- og miljødepartementet, Postboks 8013 Dep, 0030 OSLO/ Rogaland fylkeskommune, Postboks 130 sentrum, 4001 STAVANGER

Mottaker	Kontaktperson	Adresse	Post
Herborg Judit Øen Hansen		Øyaveien 48	4376 HELLELAND
Kåre Øen Hansen		Øyaveien 48	4376 HELLELAND