

Nord-Trøndelag fylkeskommune
Fylkets Hus

7735 Steinkjer

Att.: Lande

Deres ref.:

Vår ref.: /VS

Dato: 10. november 2011

Søknad om støtte til restaureringsarbeider – Håkon den godes gate 32B, Levanger

Eli Bjøraas Weiseth og Per Einar Weiseth har kjøpt Håkon den godes gate 32 A (Bjøråsgården) av Tollbugata eiendom AS, og har engasjert Byggmester Grande AS til å restaurere gården tilbake til opprinnelig stil.

På vegne av huseier søkes det med dette om tilskudd/støtte til de nevnte restaureringsarbeidene.

Kort om prosjektets omfang

Bjøråsgården er oppført nokså bestemt 1911, og detaljerte tegninger foreligger. Bildemateriell som er tilgjengelig, viser derimot en enklere utgave enn planlagt. Vi har i samråd med riksantikvar lagt oss på den linjen. (ref. brev fra Riksantikvar v. Bård Langvasslien, av 25.1.11) Gården hadde opprinnelig et uthus, som vi ikke har lyktes å finne på noen bilder av, men slektninger av husets frue, husker huset. Det ble derimot revet, og dagens uthus ble oppført antagelig like etter 2 verdenskrig, da det består av en «halv» tyskerbrakke. Dette huset er ikke med i denne søknaden.

Hovedhuset har flere ganger blitt pusset opp/skiftet vinduer noe som bilder viser.

Gården har blitt brukt som bolig til fam. Bjørås. Likeså hadde familien malerverksted i uthuset. Eiendommen har i senere år vært utleid og har stått uten noe særlig vedlikehold. Pga. av denne gårdens og nabogårdens (Larsengården) generelle tilstand ble det i utgangspunktet søkt om rivingstillatelse på gårdene. Denne ble avslått. Denne rivingssøknaden var nok en sterk medvirkende årsak til det midlertidige fredningsvedtaket for området i Levanger sentrum.

I tett dialog med Riksantikvaren (RA) v/ Langvasslien har vi fått tillatelse til å tilbakeføre gårdens fasader til slik vi finner den dokumentert på tilgjengelige bilder. Når det gjelder utvendige arbeider så fikk vi tillatelse til å fjerne gammel bordkledning. Denne antar vi ble skiftet en gang på 1940-tallet. Bilder av huset viser at det opprinnelig hadde knekter ved vindene og dører, samt et «band» ved grunnmur. De originale deler fantes ikke, så slike detaljer er kopiert utfra tilgjengelige bilder. Alt dette, samt bordkledning er høvlet av Sjøenget sagbruk på Ekne, i tidstypisk stil, og etter lokale funn i Levanger.

Eksisterende. panel var råteskadet av fukt og elde, og det lot seg ikke bevare. Vinduene ble levert av Grindland trevarefabrikk as, som leverer vinduer med kittfals og freste midtposter/sprosser, samtidig som de holder dagens krav til u-verdi. De har et utseende som er mere lik de opprinnelige vinduer, enn det som er vanlig utfra andre leverandørers sortiment. Ytterdørene er også tegnet etter gamle bilder av huset, og sammenlignet med tidsriktig utforming. Dørene er laget av Ege dører i Egersund. Utvendige farger er hentet fra hva som var vanlig for sveitservillaer fra tidlig 1900-tall, og hva som passer inn mellom den helt lyse Larsengården, og okeraktige Frelsesarmeen. Fargene er rå umbra blek på bordkledning, rå umbra dempet på kledninger, og rå umbra på dører.

Vi har gjennom dette arbeidet kommet inn på bygningens hovedkonstruksjon som består av stående og liggende 3 toms plank. Denne konstruksjonen ble nå utvendig isolert. Gammelt skifertak er fjernet, da det var av type leirskifer og veldig laust. Vi har lagt ny skifer fra Lierne i Nord-Trøndelag i samsvar med Riksantikvarens føringer.

Bygningen hadde 2 stk. teglsteinspiper. Tilstanden på disse var av en slik art at vi ble anbefalt av brannvesenet å rive dem dersom de skulle kunne brukes. Den ene er oppført på nytt i Leca. Utvendig er pipa forblendet med teglstein slik at de får et orginalt uttrykk. Gammel innvendig trapp er restaurert, og manglende meglere er kopiert og erstattet med ny. Grunnmurene er flikket og satt i stand.

Innvendig er alle overflater revet slik at vi også her har kommet inn på opprinnelig konstruksjon. Råteskader er utbedret og div. justeringer er foretatt, slik at de tilfredsstillter dagens krav. Ytterveggene er også blitt isolert fra innsiden slik at de totalt sett overholder dagens krav til isolasjon og energikrav og retthet. Gården har fått vannbåren varme basert på en luft/vann varmpumpe. Anlegget er derfor klargjort for tilkobling mot fjernvarmeanlegget i Levanger dersom dette på et senere tidspunkt skulle bli aktuelt.

I bakgården vil det bli bygget et nytt uthus på eksakt samme plass som det gamle, bygningsskroppen er noe endret der vi har garasje pga. kravet til størrelse på rom. Dette inneholder verksted, boder og garasje. Pga. begrenset tomt/uteareal, må vi etablere en terrasse på taket av uthuset. Dette er i likhet med hovedhuset godkjent av RA og Levanger kommune. Dette arbeidet er enda ikke påstartet og er ikke med i kostnadsoppsettet. Fasademessig vil denne bli utformet slik at den har tilnærmet samme uttrykk som det gamle uthuset. Utearealene blir omkranset av plankegjerdje lik eksisterende bildemateriale.

Utenomhusområdene vil bli opparbeidet med belegningsstein og noe grøntareal. Uthus og utenomhus arbeider er ikke i den økonomiske oversikten her.

Målsettinger for restaureringen

Eli Bjøraas Weiseth, som nå sammen med sin mann Per Einar Weiseth har restaurert Bjøraasgården, er oldebarn av Andreas Brobakk som bygde gården i 1911. Siden den gang har slekten bodd i gården. Familiene til foreldrene hennes bodde i hver sin etasje, og Eli har selv bodd der på 60-tallet. For noen år tilbake ble gården solgt til Grande. Når det ble klart at gården likevel ikke kunne rives, valgte Eli og hennes mann å kjøpe tilbake gården og restaurere det

sterkt forfalne huset. Riksantikvarens fredning ga en tydelig retning for Levanger sentrum og trehusbebyggelsen, som gjorde at de torde å satse på dette.

For Eli og Per Einar ble det viktig at gården ikke bare skulle tilbakeføres til det opprinnelige utvendig, men også at det innvendige skulle være i samsvar slik at det ble en helhetlig restaurering. Det hadde betydning for blant annet materialvalg, behandlingsmetoder som linjølje, og tidstypisk fargevalg. Bevaringen av den opprinnelige trappen mellom etasjene, og valg av listverk og dører er med på å forsterke det tidstypiske uttrykket. For å få til dette riktig engasjerte Weiseth interiørarkitekt Kirsti Skulberg som har restaurering av gamle hus som spesialfelt.

I tillegg til dette ønsket byggherrene å gjøre huset så energiøkonomisk og bærekraftig som mulig. Det er inninstallert vannbåren varme basert på luft til vann-anlegg, varmegjenvinningsanlegg, smarthusstyring av lys, varme og ventilasjon, isolering av alle vegger og tak, og trelags vinduer. På denne måten har de klart å kombinere en restaurering i samsvar med det tidstypiske, med det meste man kan gjøre for å bruke så lite energi som mulig.

I løpet av byggeprosessen har Eli og Per Einar Weiseth dokumentert ikke bare byggearbeidene på en egen nettside, men også husets historie, livet i gården gjennom 100 år, og ikke minst alle presseopplagene om riving eller ikke av gården. Foruten at dette er artig dokumentasjon å ha for eierne, gir det også Levanger-folk og andre interesserte et innblikk i både husets historie og restaureringen. Se nettsiden her: www.weiseth.biz. Eli og Per Einar Weiseth håper nå at huset skal stå i minst hundre år til, og fortsette i familiens eie.

Økonomi

Restaureringen av gården har fått total kostnadsramme på kr 4.996.260,- inkl. mva. I tillegg til dette kommer utgifter til interiørarkitekt, innredninger og utvidet elektrisk anlegg, inklusive smarthusstyring.

I og med at gården var i en så dårlig befatning at det eneste som står igjen av originalbygget er ”skroget” i plank, grunnmurer, bjelkelag og takkonstruksjon, er det liten tvil om at det hadde blitt rimeligere å rive hele gården for så å bygge den opp igjen i gammel stil. Fasadeuttrykket ville med denne framgangsmåten ha blitt den samme.

Dersom det er behov for ytterligere informasjon eller om det er relevante momenter for saken som er utelatt, ber vi dere ta kontakt med undertegnede.

Sammenligning mellom komplett ny bolig av samme teknisk standard

Nybygd bolig: ca kr 17.200,-/m2 inkl mva.

Bjøråsgården: kr 25.491,-/m2 inkl. mva.

Kjeller er fremdeles gammel, og til dels utsatt av fukt pga. den høye grunnvannstanden i Levanger. Jeg regner derfor med kun med 1 og 2 etg. som fullverdig areal dvs. 196 m2.

Tilleggskostnaden for restaurering beregner vi til: kr 8.291,- pr m2 = kr 1.625.036,-

Med vennlig hilsen
Grande Entreprenør AS

Vigdis Skrove
Prosjektleder

Vedlegg:

- 1) Budsjett
- 2) Plantegninger
- 3) Fasadetegninger (uten detaljer)
- 4) Bilde brukt som "fasit" på hvordan bygget så ut
- 5) Situasjonsplan for hele eiendommen
- 6) Brev fra Riksantikkvaren