



AKERSHUSMUSEET

## RIKTIG RESTAURERING AKERSHUS FOLLO



**Referat fra WS 8,  
Bygningsregistrering, tilstandsrapport  
og byggesak.  
10-11 februar 2012, Follo Museum.**

Drøbak, 20 februar 2012.

Kursets hovedmål er å gi kunnskap om hvordan en melding eller byggesak skal bygges opp og presenteres for en saksbehandler. En svært viktig del av sakspapirene er redegjørelsen om prosjektet, som kommer først i dokumentbunken. I redegjørelsen skal det fortelles, dokumenteres og argumenteres på en oversiktlig måte om hva saken gjelder og hvilke ønsker man har. For eldre og vernede hus er vurdering av verneverdi viktig. Klargjøring gjennom tekst, samt nye og gamle bilder er alltid en fordel.

Kurset startet med en gjennomgang av de forskjellige typer tilstandsrapporter.



**Grundige rapporter** som lages ved fredning, skal innholde: nøyaktige oppmålingstegninger og snitt med alle skjevheter og detaljer. Rikt illustrert med fotografier, både detaljer og oversikt. Rapporten gir grunnlag for historisk forskning, bygningsarkeologi, arkiv og valg av løsninger.

**Grundige rapporter** ved flytting av hus, murer og andre konstruksjoner. Med detaljert merking av bygningsdelene, div. merkesystemer, oppmålingstegninger og fotografier.

**Enklere registreringer** av bygning/konstruksjon, som grunnlag til byggesaker.

Dokumentasjon av spor etter gamle bygningsdeler og valg/ forslag til løsning av skade eller tilbakeføring. Fotografier og tekstdel.

**Enkle registreringer** som informasjon/tilbud til huseier og bygningsetat ved vedlikeholdsarbeid/ meldingsarbeid. Fotografier og tekstdel.

Som man ser er det stor variasjon på grundighet og dokumentasjon i de forskjellige registreringene, og dermed også tilsvarende kostnader knyttet til arbeidet med å lage en rapport/registrering. Registreringene kan også ha en mer praktisk side, ved f.eks. vurdering av materialbruk: Hva slags materialer? Hvilken kvalitet er nødvendig? Hvor skaffe materialer fra?

Eller verktøybruk: Hva slags verktøy har vært brukt og hva er nødvendig ved utførelsen. Skaffe/ lage verktøy? Eller prisoverslag: Gjøre en vurdering av økonomisk behov, som vil ende ut i et tilbud til eier/tiltakshaver, med pris og tidsramme. Samtidig er det slik at en god registrering øker håndverkerens kunnskap om huset/ arbeidet, styrker håndverkerens mulighet til et godt resultat, og vil i en byggesak gi grunnlag for bedre og raskere saksgang.

Videre ble det vist en del bilder fra flere konkrete bygg, hvor forarbeidet med registrering og praktisk gjennomføring ble vist fra oppstart til ferdig bygg.

Vi besøktet også to tilflyttede hus på Follo Museum. I husene var alle merkingene fra flyttingen bevisst bevart, og vi fikk et godt inntrykk av hvor omfattende en slik flytteprosess er: Alt registrerings- og dokumentasjonsarbeidet i forkant, demontering, lagring og remontering av bygningsdeler....Uten godt forarbeid og god plan i gjennomføringen vil et slikt arbeid være dømt til å mislykkes.

**Måleutstyr:** Til det praktiske oppmålingsarbeidet trengs noen ganger en del utstyr. Tegneblokk, blyant, tommestokk, vater, rettholt, hengelodd og nivellerkikkert er gode velbrukte hjelpemidler, som man får gjort det meste med. Elektroniske avstandsmålere og lasere med både vertikal og horisontal lyslinje er svært praktiske og er også lettbrukte for en person. Til utvendig bruk må man ha en lyssterk utgave. Fotoapparat er også nødvendig for god dokumentasjon.

Videre reiste vi ned til Kirkegaten 10 i Drøbak sentrum, for å besøkte bygningen og lete etter endringer i fasaden gjennom tiden. Bygningen har åstakskonstruksjon og er antagelig fra ca 1750 eller litt før. Huset har hatt mange forskjellige funksjoner gjennom disse hundreårene, bl.a. som bolig, bank og kontorer. Dette bærer også bygningen preg av med mange forskjellige vindustyper og paneltyper. Alle typiske for sine stilperioder. Husets fire fasader har hatt ganske forskjellig utvikling. En fasade er mot en av hovedgatene i Drøbak, og har derfor, som vi ofte ser, hatt flere "moderniseringer" av vinduer og kledninger.



*Kirkegaten 10, fasade øst. Bilde t.h. er tatt i 1930-årene. Kjøreport er inntakt*

Nordgavlen er delvis eksponert mot samme gate, men har for det meste "bare" skiftet vinduer noen ganger. Inne i bakgården har fasaden nesten stått urørt, men noen nyere vinduer er montert og noen kopier av gamle er satt inn. Den siste gavlen ligger tett mot nabohus, men er panelt med grov tømmermannskledning, delvis bare bord fra stokkens ytterside. Har stått umalt inntil for ganske få år tilbake. Vi tok for oss de tre første fasadene.

Håndverkerne ble delt opp i tre grupper. Alle gruppene fikk en halvtimes tid hver på hver fasade og oppgavene var å finne spor fra tidligere tiders bruk, samt danne seg et bilde av hvordan huset hadde sett ut til forskjellige tider. Håndverkerne gikk grundig til verks. Vinduene ble vurdert ut fra stiltyper, hengselstyper, glasstyper og typer av kroker og beslag. Rundt vinduene ble det lett etter spor av gamle vannbrett, som spor i den gamle malingen. Snitt i utvendig kledning kunne tyde på en tidligere dør eller vindu. Forskjellige kledningstyper på fasadene ga også rom for diskusjoner om tidsperioder og alder. Etter befaringen hadde hver gruppe en gjennomgang av sine funn og sine tanker om husets utvikling. De fikk etterpå se et gammelt fotografi og et maleri av huset, begge fra ca 1930, som bekreftet mye av det håndverkerne fant av spor, men som også skapte nye diskusjoner.

**Østveggen** som er mot gaten, hadde gjennomgått flere store endringer. Hele veggens kledning har blitt utskiftet tidlig på 1800-tallet. Antagelig fra tømmermannspanel med kantprofil (karniss eller flat staff med platte) til lektepanel med skarp trapp på sidene i empirestil. Et stort horisontalsnitt i panelen sannsynliggjorde en tidligere kjøreport, noe også det gamle bilde viste, - en stor tofløyet port med ramtre og fyllinger. Det gamle bildet viste også et smårutete rokokkovindu over kjøreporten, i en del av huset som ikke var boligdel og ikke påkostet. De øvrige vinduene var skiftet ut etter tur og var fra forskjellige litt nyere stilperioder og flere endringer er også gjort etter 1970.

**Nordgavlen** har svært gammel til dels grov tømmermannskledning med kantprofil. Antagelig lik den som kan ha vært på østveggen. Nyere vinduer var satt inn, og et skjøtt vannbrett i veggfoten under et vindu, ble til antagelsen om en tidligere dør. Noe et bilde fra 1970 viste.



*Kirkegaten10, nordgavl.  
Vindu t.h. nede har erstattet  
en dør (1950-1980). Innskjøttet  
vannbrett ved bunn av vegg. Det har  
antagelig vært vindu tidligere.*



**Vestveggen** mot bakgården har også fått stå i fred for de store forandringer. Det ser ut til at det stort sett er vinduene som har blitt forandret. I den søndre enden i annen etasje, hvor det i dag er et lavt nytt smårutete vindu(bad?), er det spor etter et vannbrett i samme høyde som vinduene ved siden av til venstre, slik at det sannsynligvis har vært et større vindu med åtte glass i rammen. Ved nærmere undersøkelse av vinduene og vannbrettene er det bare ett vindu som har igjen et originalt overvannbrett med utskjæringer med karnissprofil. Et vannbrett som er fra ca 1750 og funnet 7-8 steder i Drøbak. Tykkelsen er 5/4" istedenfor de nyere som er 1" tykke.



Gammelt gårdsinteriør. (Gamle Bankgården, Kirkegaten).  
Etter maleri av Anton Thoresen.

42

*Kirkegaten 10, fasade vest, bakgård. Spor etter tidligere større vindu, med avtrykk av vannbrett i malingen. Opprinnelig har nok huset hatt smårutet rokokkovinduer overalt. Ingen igjen i dag.*

Målet med denne undersøkelsen var å lage et grunnlag for en redegjørelse til en byggesak, som kan dreie seg om tilbakeføring eller ønske om endret bruk. Brevet skal gi en grundig gjennomgang av den aktuelle fasaden, og vise til originale bygningsdeler, samt påpeke nyere reparasjoner av god eller dårlig kvalitet. Den kan også påvise tidligere dører eller andre typer vinduer, og argumentere for endringer i forholdet til dette.

Saksbehandler i kommune og fylkeskommune har kanskje ikke sett bygningen, eller kjenner den dårlig fra før. Det er derfor viktig at denne redegjørelsen klargjør hvilke tanker søker har.

En god faglig dokumentasjon, med observasjoner, gamle og nye bilder og analyser vil gjøre at saken virker gjennomarbeidet og tillitsfull. Mestring av dette emnet vil gjøre hverdagen lettere og mer interessant for både håndverkeren og byggesaksbehandleren!

Dagen etter gjennomgangen av bygningen og klargjøringen av redegjørelsen, innviet sivilarkitekt Ivar Andreas Høivik oss i byggesaksbehandlingens irrganger. Ivar har vært bygningssjef i Oslo Kommune og har ellers livslang erfaring fra dette området. Mange håndverkere synes at utfylling av skjemaer er vanskelig og tidkrevende, og mange selvstendig næringsdrivende fyller ut skjemaer bare 1-2 ganger i året. Nye krav og skjemaer kommer hele tiden, noe også håndverkeren må forholde seg til. Det anbefales at håndverkeren ber om en forhåndskonferanse med saksbehandler i kommunen. Til et slikt møte er det viktig å komme godt forberedt, med gamle og nye bilder, samt god oversikt over antikvarisk verdi, planer og planbestemmelser.

Emnet ble oppdelt i tre bolker – Lovverk, Byggesak og Praksis, og vi gikk grundig igjennom alle delene. Håndverkerne hadde mange spørsmål knyttet til sin hverdag.



*Eneste originale vindusovervannbrett igjen t.h., med utskjæringer med karnissprofil. Finnes kun 5-6 steder i Drøbak i dag. Dimensjon er 5/4" mens det nye t.v. er 7/8". Riktig dimensjon på materialer er meget viktig!*

Vi hadde gjennomgang av alle relevante skjemaer og kom også inn på rutiner og frister. Videre gikk vi grundig inn på de forskjellige ansvarsområder, hvilken kompetanse man må ha og hvilket ansvar man tar på seg.

Tilslutt hadde vi en oppsummering med en enkel tenkt fasadeendring, hvor redegjørelsen med nødvendige tegninger og bilder var en viktig del og og hvor alle nødvendige standard skjemaer ble gått igjennom og "utfylt".

Vedlagt en liste med adresser til aktuelle sider for informasjon og nedlasting av skjemaer. WEB-adressen [www.follokom.com](http://www.follokom.com) er et nettsted for Follo, hvor Follokommunene informerer om "Bygg, oppmåling og geodata i Follo". Her er mye informasjon om alle sider av en byggesak og her kan det også hentes skjemaer til diverse søknader. Bli kjent!

Deltagere: Helge Mørk, Piet Jensen, Tommy Østby, Øyvind Botner, Martin Haug Nilsen og Geir Smedsrud, Tor-Egil Wiklem Jensen.

Per-Willy Færgestad  
Prosjektleder RRA  
Daglig leder Akershus Bygningsvernsenter Follo

*Gamle bilder er hentet fra boken: "Det gamle Drøbak", 1953.*

Akershus Bygningsvernsenter Follo, v/Follo Museum, Belsjøveien 17, 1440 Drøbak. Tlf. 48073153

## Vedlegg: Viktige internettadresser

[www.lovdata.no](http://www.lovdata.no)

Lov om planlegging og byggesaksbehandling.(Plan- og bygningsloven)  
- Forskrift om tekniske krav til byggverk (Byggteknisk forskrift)  
- Veiledning til byggteknisk forskrift  
- Forskrift om byggesak (Byggesaksforskriften)  
- Veiledning til byggesaksforskrift

[www.be.no](http://www.be.no)

Direktoratet for byggkvalitet.  
(Tidligere BE)

Skjema for byggesøknader mm.  
Veiledninger

[www.oslo.kommune.no](http://www.oslo.kommune.no)

Skjema for byggesøknader mm  
Veiledninger

[www.frogn.kommune.no](http://www.frogn.kommune.no) Byggesak

Lokale skjema  
Situasjonskart (Må bestilles)  
Veiledninger

[www.standard.no](http://www.standard.no)

Standarder for byggevirksomhet. (Må kjøpes)

[www.follokom.com](http://www.follokom.com)

Follokommunene informerer om *"Bygg, oppmåling og geodata i Follo"*. Her er mye informasjon om alle sider av en byggesak og her kan det også hentes skjemaer til diverse søknader. Bli kjent!

[www.verneforeningen.no](http://www.verneforeningen.no)

Verneforeningen Gamle Drøbak  
Verneplanen for antikvarisk spesialområder i Drøbak med reguleringsbestemmelser  
Drøbaks historie. Gamle Drøbaksbilder. m.m.