



SAKSBEHANDLER  
Ingrid Melgård  
Marit Vestvik  
Tove Elise Ihler

INNVALGSTELEFON

+47 98202853

DERES DATO

TELEFAKS

+47 22 94 04 04

postmottak@ra.no

www.riksantikvaren.no

VÅR REF.  
16/01302-10

DERES REF.

VÅR DATO  
19.02.2018

ARK. B - Bygninger

359 (Røros by) Røros - ST

Se adresseliste

Finnegården i Bergmannsgata 11, vognbu i Øragata 9 og Litjtrøa på Sundet, 160/12, 161/116 og 42/1, Røros kommune - vedtak om fredning



*Finnegården, foto Trøndelag fylkeskommune*



*Vognbua, foto Trøndelag fylkeskommune*



*Litjtrøa, foto Trøndelag fylkeskommune*

Vi viser til tidligere utsendt fredningsforslag for Finnegården i Bergmannsgata 11, vognbua i Øragata 9 og Litjtrøa på Sundet datert 16.06.2016 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 (kml) 9. juni 1978 nr. 50 § 15 og § 19 jf. § 22, freder Riksantikvaren Finnegården i Bergmannsgata 11, 160/12; vognbua i Øragata 9, 161/116; og setra/landstedet Litjtrøa på Sundet, 42/1, i Røros kommune.

**Omfanget av fredningen**

Fredningen etter kml § 15 omfatter følgende bygninger:

Finnegården, 160/12:

- Hovedbygning med forbindelsesgang og kjøkkenbygning, bygningsnr. 17765396 (Askeladden ID 180032-1)
- «Gulstua», bygningsnr. 17765418 (Askeladden ID 180032- 2)
- Eldhus/rullebu, bygningsnr. 25780353 (Askeladden ID 180032-3)
- Fjøs med stall og loft, bygningsnr. 25780361 (Askeladden ID 180032-4)
- Stall og sauefjøs, bygningsnr. 25780388 (Askeladden ID 180032-5)
- Stabbur, bygningsnr. 25728130 (Askeladden ID 180032-6).

Øragata 9, 161/116:

- Vognbu, bygningsnr. 25731042 (Askeladden ID 217578-1).

Litjtrøa, 42/1:

- Hovedbygning, bygningsnr. 184186780 (Askeladden ID 180034-1)
- «Kvithuset», bygningsnr. 184186799 (Askeladden ID 180034-2)
- Fjøs, bygningsnr. 184186756 (Askeladden ID 180034-3)
- Uthus, bygningsnr. 184186764 (Askeladden ID 180034-4)
- Drengestua, bygningsnr. 184186772 (Askeladden ID 180034-5)
- Vognbu med kjeller, bygningsnr. 184186802 (Askeladden ID 180034-6)
- Høyløe, bygningsnummer 300441856 (Askeladden ID 180034-8)
- Vaske- og bryggerhus, mangler bygningsnummer (Askeladden ID 180034-9).

Fredningen omfatter eksteriørene og interiørene i alle bygningene, med unntak av «Gulstua» på Finnegården og vognbua i Øragata, hvor kun eksteriør fredes.

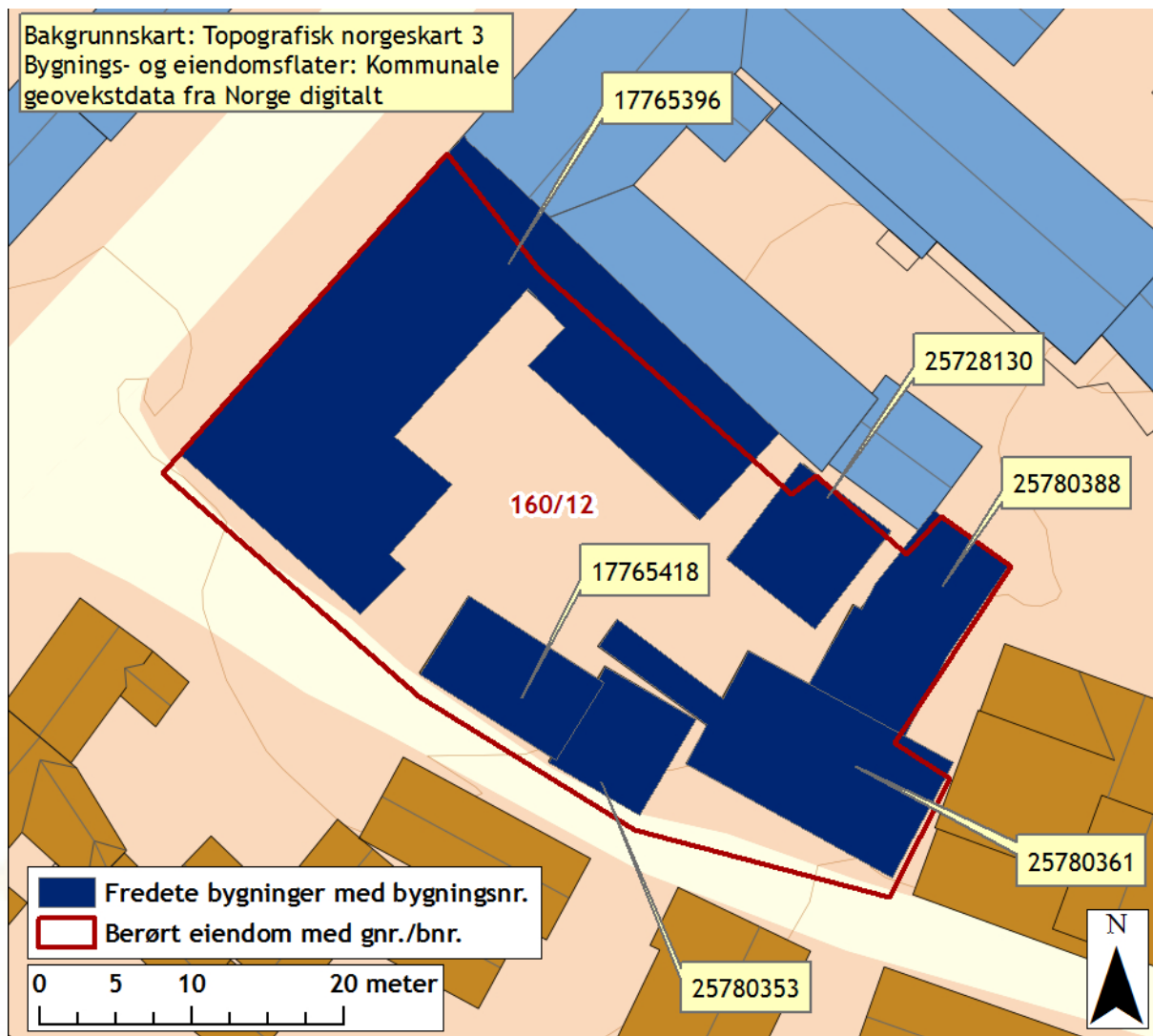
Fredningen omfatter bygningenes eksteriør og interiør og inkluderer hovedelementer som konstruksjon, planløsning, materialbruk og overflatebehandling og detaljer som vinduer, dører, gerikter, listverk, ildsteder og fast inventar som støpejernsovner, 18 kakkellovner skap, vedkasser, kubåser i fjøset mv.

Fredningen etter kml § 19 omfatter følgende område:

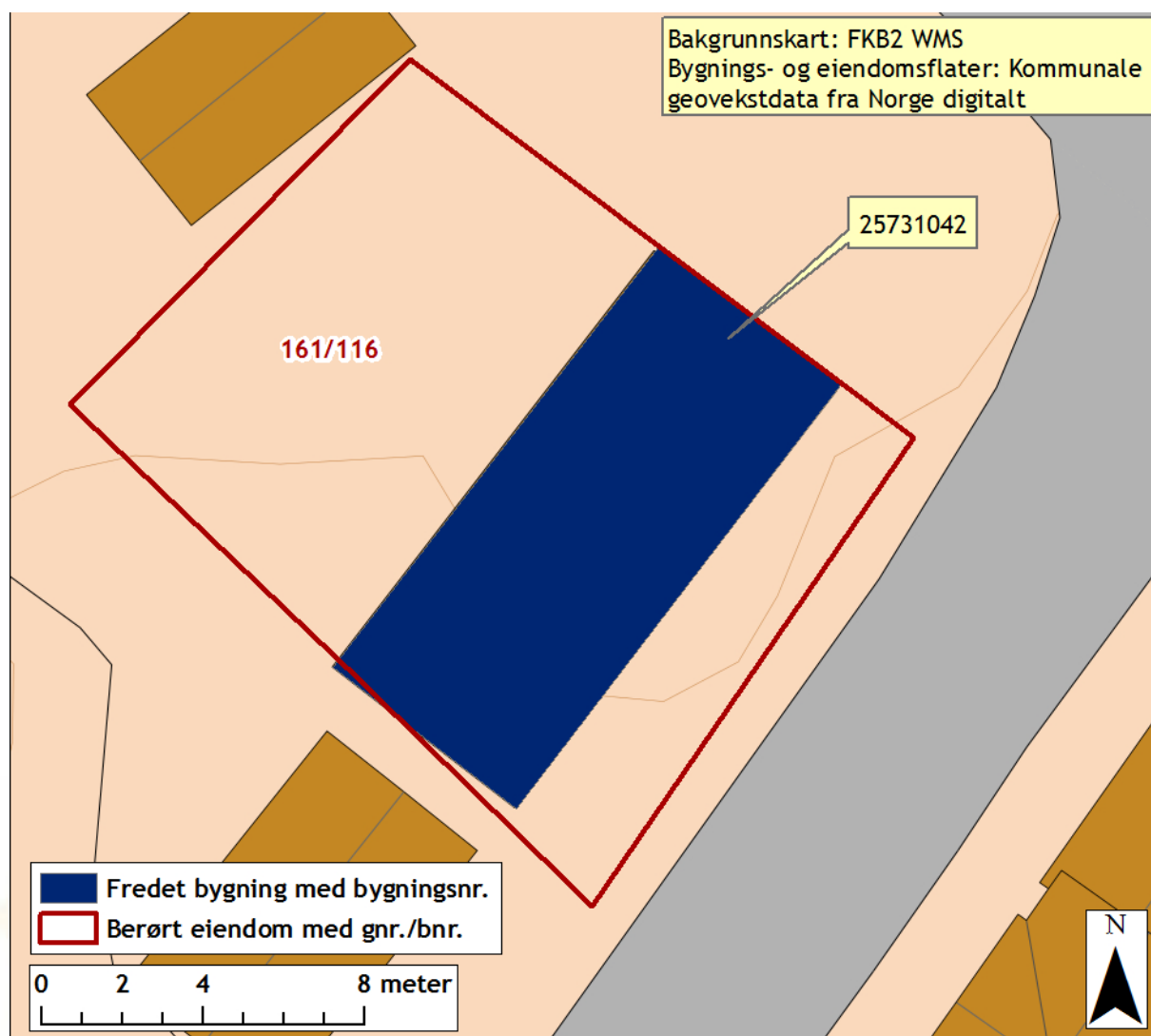
Litjtrøa, 42/1:

- Område med tun, beitelandskap, steinutgarder, stier og naturpark mv. Fredningsområdet er delt i sone A og sone B (Askeladden ID 180034-10).

Fredningen etter § 19 omfatter området avmerket på fredningskartet for Litjtrøa nedenfor.

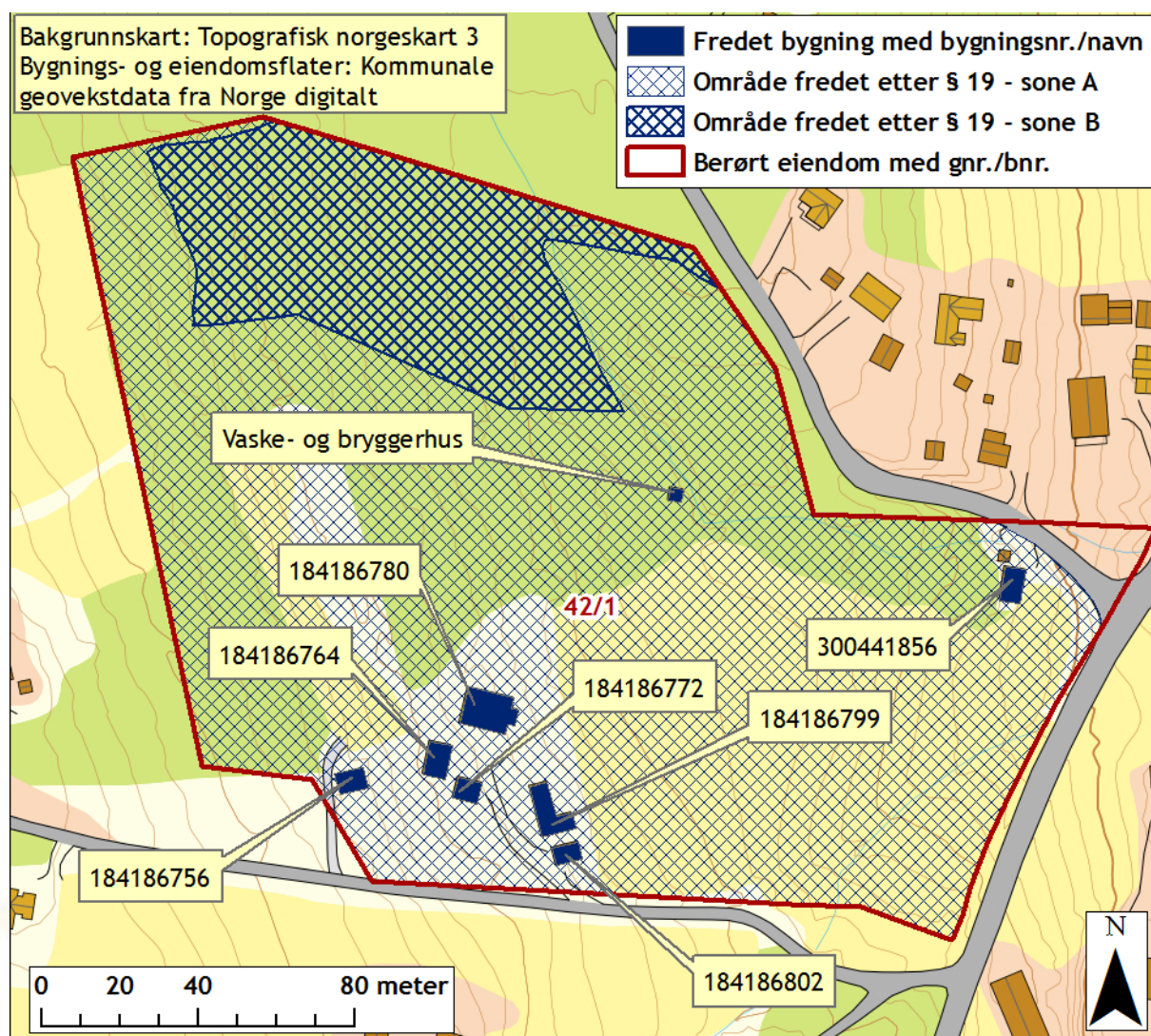


*Fredningskart for Finnegården.*



*Fredningskart for vognbua i Øragata 9.*





*Fredningskart for Litjtrøa.*

### Formålet med fredningen

Formålet med fredningen er å bevare et av Røros bergstads største og eldste handelshus; J. Engzelius & Søn AS. Fredningen skal sikre vesentlige deler av handelshusets eiendommer i og omkring Røros bergstad, med bolig, bygårdsfunksjoner og vognbu i selve bergstaden, samt et av deres landsteder på Sundet, like nordøst for bergstaden. Handelshusets eiendommer er kulturhistoriske viktige anlegg, som viser borgerskapets (medlemmene av overklassen i Røros ble gjerne kalt «storingene») liv og virke. Eiendommene er videre en viktig del av verdensarven Røros bergstad og circumferensen.

På Finnegården og Litjtrøa skal fredningen sikre de to eiendommenes enkeltbygninger, samt kulturhistoriske verdier knyttet til det enkelte anlegget som helhet.

Det er videre vesentlig å ta vare på kulturhistorisk verdifulle uttrykk for bygningenes historiske utvikling, fram til rundt 1970.

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

Formålet er videre å bevare rominndeling, bygningsdeler og overflater i de deler av interiørene som er kulturhistorisk interessante. Fast inventar skal bevares som en integrert del av interiøret.

Formålet med områdefredningen av Litjtrøa, med tun, beitelandskap, steinutgarder, stier og naturpark mv, er å sikre virkningen i miljøet gjennom å opprettholde anleggets karakter som del av omlandet til Røros bergstad, som ble tatt i bruk til landbruk, rekreasjon og fritid. Videre er formålet å bevare virkningen av den åpne karakteren til landstedet; Det er få moderne inngrep i kulturlandskapet, en situasjon det er viktig å bevare, særlig sett fra tunet og fra bergstaden. Videre skal fredningen sikre spor etter tidligere seterdrift, samt spor etter aktiviteter på landstedet fram til omkring 1970. Dette gjelder spesielt områdene ved tunet og omkring det som har vært benyttet som en naturpark, med blant annet stier, dam, vaskehus og de store, karakteristiske furutrærne.

### **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. (Unntatt fra dette er eventuelle tilbakeføringer, jf. punkt 6.)
3. Det er ikke tillatt å bygge om bygningenes interiør. (Unntatt fra dette er eventuelle tilbakeføringer, jf. punkt 6.) Denne bestemmelsen gjelder alle bygningene med unntak av «Gulstua» i Finnegården og vognbua i Øragata, hvor fredningen ikke omfatter interiør.
4. 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 6.)
5. 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.
6. 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.

7. Større løst inventar som inngår i fredningen, jf. vedlagte spesifikasjon, må ikke skades eller fjernes fra bygningene.
8. Stabburet på Finnegården, bygningsnr. 25728130, kan etter dispensasjonssøknad snus, slik at inngangspartiet blir mot vest.

### Område fredet etter kulturminneloven § 19

9. 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, markant endring av beplantning eller beleg, planering, utfylling og andre landskapsinngrep.
10. Det kan utarbeides en forvaltningsplan for området. Denne utarbeides av regional kulturminnemyndighet. Planen skal godkjennes av kulturminnemyndigheten. Forvaltningsplanen skal inneholde retningslinjer for bruk, vedlikehold og eventuell tilbakeføring. Planen må rulleres.
11. I nordvestre del av tomten på Litjtrøa, i sone b, kan det i samråd med kulturminneforvaltningen vurderes å tillate bygging av noen svært få hytter. Bebyggelsen må tilpasses til miljøet og landskapet i form og farge, den kan ikke være mer enn i 1. etasje, og det forutsettes at bebyggelsen ikke blir fremtredende sett fra tunet på Litjtrøa eller fra øst. Det må derfor bevares et tilstrekkelig vegetasjonsbelte. Et slikt tiltak vil forutsette at det tas en mindre åpning i steinutgarden for etablering av veg, som det kan vurderes å gi dispensasjon til.

### **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**

Gårdsanlegget i Bergmannsgata er en av de største og mest komplette «storingsgårdene» i Bergstaden. Det er et av to slike gårdsanlegg som har nærmest opprinnelig gårdsstruktur med de fleste uthusene bevart, og med en av sine vognboder på Øra. Våningshuset ligger med fasaden mot gata, bak er det fjøs og ulike uthus som hører gårdsbrukene til.

Handelshuset Engzelius sin virksomhet i Rørostraktene gir et unikt bilde i «storingsfamilienes» betydning fra omkring midten av 1800-tallet helt inn til vår tid, særlig frem til om lag 1970. Handelshuset Engzelius har særlig satt sine spor i hovedbygningen, først gjennom hovedombygging og de svært påkostede interiørene fra 1879-ca 1890. På 1960-tallet gjennomførte familien en siste omfattende modernisering av interiørene i 2. etasje, med høy kvalitet. Samtidig ble sveitserstileksteriøret fra 1870-årene fjernet i et forsøk på tilbakeføring til 1700-tallets stilidealer, slik svært mange andre våningshus på Røros ble i etterkrigstiden. Finnegården representerer et viktig og intakt eksempel på dette fenomenet.

Overklassens landsteder omkring Bergstaden hadde en viktig dobbeltfunksjon som setre og rekreasjonssteder, og landstedene representerer en viktig side ved bergstaden Røros. Litjtrøa ligger på Sundet, hvor det også ligger flere setrer/landsted fra samme tidsperiode.

Litjtrøa er et av tre slike som ligger samlet i et svært godt bevart kulturlandskap på Sundet. På eiendommen er det mange spor som vitner om et rikt fritids- og



rekreasjonsliv helt inn i vår tid. Hovedbygningen med sine interiører fra omkring 1915 en viktig del av denne historien.

Nede i Øragata på Øra, like sør for jernbanen, ligger ei vognbu som tilhørte handelshuset Engzelius. Bygningen var opprinnelig en tvillingløe, men ble senere omgjort til vognbu med porter.

For nærmere beskrivelse av kulturminnet vises det til vedlagt dokumentasjon.

### **Vurdering av kulturminnet. Begrunnelse for fredningsvedtaket.**

Finnegården med landstedet Litjtrøa tilhørte Røros bergstads største handelshus, J. Engzelius & Søn og representerer slik en vesentlig del av aktiviteten i bergstaden, som kom som en følge av bergverket på Røros.

Bergverkshistorien og kulturminner knyttet til overklassen i bergverket er godt representert på fredningslista, det samme er kulturminner som hørte til arbeidsfolk og gårdbrukere. Virksomheten til handelshusene, med den fremvoksende overklassen på 1800-tallet, har imidlertid ikke fått like stor oppmerksomhet.

Finnegården er et svært godt bevart bygårdsanlegg som har hørt til «storingene», som omfattet overklassen på Røros, deriblant handelsstanden. I anlegget er det viktige spor etter handelshusets liv og virke over nærmere 200 år. Særlig hovedbygningen på Finnegården representerer rikdommen til disse handelshusene. Det er i den sammenheng særlig interessant at den store ombyggingen foregikk omkring 1880-90, en periode som ikke er godt representert på fredningslista for Røros sin del. At den omfattende ombyggingen på 1960-tallet, både innvendig og utvendig, også ble gjennomført med en så høy kvalitet vurderes som sjeldent, og viktig å bevare. Uthusene står fortsatt intakt, og forteller om gårdslivet.

Litjtrøa representerer seterkulturen (landstedskulturen) for overklassen på Røros. Selv om dette også var et lokalt fenomen, var det en del av en internasjonal trend fra 1700-tallet av. Interessant er det også at denne landstedskulturen var så sterk helt inn til vår tid. Heller ikke denne delen av historien har blitt sikret like godt gjennom fredningslista for Røros, og det kan legges til at ingen av setrene omkring bergstaden til nå har blitt fredet etter kulturminneloven. Litjtrøa fremstår som handelshuset Engzelius sitt landsted, og det er særlig arbeidene som ble utført i tiden etter at de tok over i 1915 som må fremheves, selv om det også for denne eiendommens del er kulturhistorisk interessante spor til utpå 1960-tallet.

Handelshusenes storhetstid på Røros er over; For Finnegården er det først og fremst historien frem til om lag 1970 som er vesentlig å ta vare på.

### **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**

I Matrikkelen framgår det at Finnegården har flere adresser: Bergmannsgata 11, samt Finneveta 2 a, b og c. I vedtaket bruker vi imidlertid bare adressen Bergmannsgata 11.

I Kartverkets *Sentralt stadnamnregister* er Litjtrøa skrevet som Litltrøa. Vi bruker Litjtrøa.

Gnr./bnr. 160/112 og 42/1 er eid av firmaet J. Engzelius & Søn AS. Hele firmaet ble solgt til ForrBo AS i 2015.

Gnr. 160/112 ligger innenfor Reguleringsplan for «sentrum» i Bergstaden i Røros kommune, stadfestet av Miljøverndepartementet 28.7.1982. Det er varslet oppstart av ny reguleringsplan for Røros sentrum, vedtatt i Formannskapet 10.4.2014. Området ligger også innenfor gjeldende kommunedelplan for Røros sentrum, som trådte i kraft 25.6.2009.

Gnr./bnr. 42/1 ligger i LNF-område i gjeldende kommunedelplan for Røros sentrum. For eiendommen Litjtrøa ble det i 2014 varslet planoppstart for hyttetomter. I samråd med daværende eier Rørosbanken ble denne saken lagt i bero inntil oppstartsvarselet for fredningsaken ble sendt ut. Fylkeskommunen har hatt dialog med ny eier om dette, og det vil trolig komme et varsel om oppstart for et svært begrenset antall hyttetomter nordvest på eiendommen. Fredningsbestemmelsene er tilpasset dette.

Gnr./bnr. 161/116 er eid av Anne M. Nordland Lerstad og Arild Lerstad. Eiendommen ligger innenfor kommunedelplan for Røros sentrum, som trådte i kraft 25.6.2009.

Alle eiendommene ligger innenfor kjerneområdet av verdensarven Røros bergstad og circumferensen.

### **Tilstand**

Bygningsvernsenteret ved Rørosmuseet har i 2016 utført en tilstandsvurdering av bygningene etter NS-EN 16096.

### Vurdering av tilstand og økonomi

Det er 15 bygninger som er omfattet av fredingen. Bygningene i Finnegården og vognbua i Øragata har få omfattende skader, men det er behov for vedlikehold og istandsetting av alle bygg. På Litjtrøa er det større behov for istandsetting, blant annet av hovedbygningen og vaskehuset. Overordna TG for to av bygningene er vurdert til å være TG 1, mens den for ni av bygningene er vurdert til å være TG 2.

*Finnegården:* For to av bygningene er TG 2 knyttet til avvik ved deler av konstruksjonen. For to bygningene er TG 2 knyttet til mindre vesentlige mangler som ikke er knyttet til konstruksjonen. For bygningen med TG 3 er tilstandsgraden knyttet til større avvik ved konstruksjonen.

*Vognbua:* TG 2 er knyttet til avvik ved deler av konstruksjonen.

*Litjtrøa:* For tre av bygningene er TG 2 knyttet til avvik ved deler av konstruksjonen, mens for en bygning i TG 2 er avviket knyttet til mindre vesentlige mangler ikke knyttet til konstruksjonen. For de tre bygningene i TG 3 er avvik knyttet til større avvik ved konstruksjon og tak.

Ut i fra gjeldende Norsk Standard EN - NS 16096 vil dette si at anleggene som helhet har vesentlige avvik.

Istandsetting vil være nødvendig for å sikre bygningsmassen. Kostnadene av istandsetting er vurdert mot nytteverdien av at et miljømessig viktig og karakteristisk bygårdsanlegg med tilhørende seter/landsted av nasjonal verdi i et verdensarvområde blir ivaretatt og sikret for framtidig bruk. Ut i fra en samlet vurdering regner ikke Riksantikvaren med at det vil innebære vesentlige økonomiske merkostnader for staten å gjennomføre fredning av Finnegården, Litjtrøa og vognbua i Øragata.

### **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.

Fylkeskommunen har foretatt søk i Artsdatabankens *Artskart* og Miljødirektoratets *Naturbase* for å fremskaffe nødvendig kunnskap for beslutningsgrunnlaget. Søket gjaldt sårbare og truede arter. Innenfor det fredete arealet er det ikke på fredningstidspunktet registrert sårbare eller truede arter i Artsdatabankens artskart. Her er heller ikke registrert andre spesielt verneverdige naturtyper eller naturområder.

Etter vurdering i.h.t. nmfl § 8 (kunnskapsgrunnlaget) og § 9 (føre var-prinsippet) har kulturminneforvaltningen funnet at fredningen ikke vil påvirke naturmangfoldet i negativ retning.

### **Bakgrunn for fredningen**

Bakgrunnen for fredningssaken var at eiendommen J. Engzelius & Søn AS var insolvent og ble overtatt av Rørosbanken. For å sikre kulturhistoriske verdier i gårdsanlegget også ved en mulig fremtidig utvikling av bygningsmassen, fattet Røros kommunen vedtak om midlertidig fredning av eiendommen 160/12 den 20.12.2012, i forbindelse med eierskiftet.

På bakgrunn av den midlertidige fredningen startet fylkeskommunen opp arbeidet med vurdering av fredningsomfang og oppstartsvarsel. Det har blant annet vært dialog med tidligere og nåværende eiere, byantikvar i Røros kommune og med Riksantikvaren.

I Riksantikvarens fredningsstrategi er det 10 prioriterte temaer, som er dårlig representert på fredningslista. Denne fredningen dekker flere av disse temaene: punkt

4, kulturminner knyttet til handel og punkt 6, kulturminner knyttet til rekreasjon, fritid og folkehelse. Her er både hytter og grøntanlegg beskrevet, noe som ble vurdert da også Litjtrøa ble tatt med i oppstartsvarelet.

## **Redegjørelse for saksgang og innkomne bemerkninger**

### **Vedtak om midlertidig fredning**

Røros kommune fattet vedtak om midlertidig fredning av Finnegården 160/12 den 20.12.2012. Røros kommune er delegert myndighet til å fatte vedtak om midlertidig fredning, jf. § 12 nr. 2 i forskrift om faglig ansvarsfordeling m.v. etter kulturminneloven, fastsatt av Miljøverndepartementet 29. mai 2000.

### **Varsel om oppstart av frednings sak**

Melding om oppstart av fredning ble i brev av 10.12.2014, i samsvar med kulturminneloven § 22 nr.1, meddelt eierne, kommunen, Røros museet, Røros museums- og historielag, Riksantikvaren, Fylkesmannen i Sør-Trøndelag og Fortidsminneforeningen.

Varsel om oppstart ble samtidig kunngjort i avisene Adresseavisen (13.12.14), Arbeidets rett (15.12.14) og Fjell-Ljom (18.12.14). Det ble gitt en frist på 3 uker for å fremme merknader til fredningsvarelet, men grunnet juleferie ble seneste frist satt til 30.1.2015.

Det kom inn i alt 5 merknader til varsel om oppstart av frednings sak. Merknadene er her kort gjengitt med fylkeskommunens kommentarer:

#### Merknader fra Anne Elisabeth Engzelius Lunde

Stiller seg positiv til fredning, og legger særlig vekt på landstedet, hvor hun tilbrakte mange somre i barndommen. Er også opptatt av å få sikret innboet i hovedbygningen på Litjtrøa, samt parken.

#### Merknader fra Røros kommune

Har ingen merknader til oppstartsvarelet, og slutter seg til de vurderinger som fylkeskommunen har gjort.

#### Merknader fra Henrik Grønn

Støtter fredning av Litjtrøa, men ønsker at også Sundbakken skal fredes.

#### Merknader fra Røros museums- og historielag

Slutter seg til Henrik Grønns kommentarer om fredning også av Sundbakken, og supplerer med en historisk, kulturhistorisk og bygningshistorisk vurdering av eiendommene til familien Engzelius, med særlig fokus på Sundbakken. De støtter ellers fredning av Finnegården og Litjtrøa.

#### Merknader fra Huseierforeningen for Røros sentrum ved Aud Selboe

De ser svært positivt på fredning av Finnegården med seter/landsted og ønsker å holdes informert om videre prosess. De understreker viktigheten av at Finnegården er i bruk, og de ser mange mulige bruksområder for gårdsanlegget, gjerne med tilgang for offentligheten, særlig til 2. etasje.



## Fylkeskommunens behandling av merknadene

### *Innbo:*

I både Finnegården og på Litjtrøa finnes usedvanlig mye innbo og løsøre, knyttet til handelsvirksomhet og privatliv gjennom snart 200 år. Alt løsøre i hovedbygningen på Finnegården og Litjtrøa er registrert av Rørosmuseet på bestilling fra fylkeskommunen i forbindelse med fredningssaken. Vi vurderer at dette løsøret har stor kulturhistorisk verdi, med stor kildeverdi, men også med dels høy objektverdi, både enkeltvis, men særlig samlet. Etter fylkeskommunens vurdering er det det særlig i enkeltrom at det finnes løsøre med høy kulturhistorisk verdi. Enkeltrum er innredet med møblement, som til dels er spesialbygd, og det er komplette rom som ikke er endret, med bilder, gjenstander, stoler, skap mv. Finstua i 2. etasje i Finnegården (rom 207) må her særlig fremheves, i tillegg til stua på Litjtrøa (rom 102) og spisestue (rom 103).

Når det gjelder alt dette innboet har vi fått avklart at ikke noe av dette fulgte med, da J. Engzelius & Søn AS ble overtatt av Rørosbanken. Innboet eies dermed fremdeles av familien Engzelius. Det har vært gjennomført møter med eier av løsøre, og det er klarlagt at ikke noe av dette vil følge med. Temaet har også vært diskutert med Riksantikvaren, og fylkeskommunen har konkludert med at det ikke vil være verken hensiktsmessig eller ønskelig å ha en uavklart situasjon med konflikt omkring løsøret, når det er to ulike eiere.

Fra eiernes side, i dialog med fylkeskommunen, har det imidlertid blitt jobbet for å få på plass en løsning med en stiftelse eller lignende, der 2. etasje i Finnegården og hovedbygningen på Litjtrøa skilles ut som egne juridiske enheter. Det er en intensjon om å gjøre disse delene av eiendommene tilgjengelig for allmennheten, noe som vi anser som svært positivt. Dette vil imidlertid måtte løses på privatrettslig vis, og er per slutføring av dette dokumentet uavklart.

### *Sundbakken:*

Bakgrunnen for fredningen av Finnegården med landsted/seter var at handelshuset gikk konkurs. I boet, som ble overtatt av Rørosbanken var uthuset på Øra og Litjtrøa. Sundbakken har utvilsomt svært høy kulturhistorisk verdi, og eiendommen er etter fylkeskommunens vurdering et anlegg i fredningsklasse. Både fylkeskommunen og kommunen har i senere tid gitt tilskuddsmidler til sikring av enkeltbygninger, men dette anlegget ble ikke tatt med i fredningsvarselet, først og fremst fordi eiendommene etter J. Engzelius & Søn AS var de som var i spill med eierskiftet.

### *Bruk:*

Når det gjelder innspillet om å ta Finnegården i ytterligere bruk støttes dette. Bruk, og eventuell ny bruk, legges til grunn i all vår forvaltning av fredete eiendommer. Vi har hatt flere møter og befaringer med tidligere og nåværende eiere for å diskutere bruk og eventuell ny bruk av særlig bolighus og uthus på Finnegården.

Det har ellers vært gjennomført flere møter og befaringer med tidligere eier Rørosbanken. Med de nye eierne har det også vært flere møter og befaringer, blant annet møte den 8.9.2015, og befaring den 14.10.2015, samt flere telefonsamtaler.

## Offentlig ettersyn

Sør-Trøndelag fylkeskommune utformet deretter et fredningsforslag, datert 16.06.2016, som ble sendt på høring til berørte parter i samsvar med kulturminneloven § 22 nr. 2. Samtidig ble det kunngjort i avisene Arbeidets rett (kunngjort 22.6.2016), Fjell-Ljom og Adresseavisen (kunngjort 21.6.2016) at fredningsforslaget var lagt ut til offentlig ettersyn Røros kommune og Sør-Trøndelag fylkeskommune.

Det ble gitt en frist på 9 uker fra kunngjøringsdagen. Seneste frist ble satt til 23.8.2016. Det kom inn 1 merknad til fredningsforslaget innen fristen, samt 1 merknad etter fristen. Begge merknadene blir vurdert.

### Merknader fra Røros kommune

Støtter fredningsforslaget av de tre eiendommene og har ingen merknader, men mener at forslaget vil bidra til å sikre disse kulturminnene for fremtiden.

### Merknader fra J.A. Engzelius AS/Forrbo AS

Eier stiller seg positive til fredning av sine eiendommer, Finnegården og Litjtrøa. De ber om at låvebrua på Finnegården ikke blir fredet og kan fjernes, da den er av nyere dato og i dårlig forfatning. De begrunner videre dette med at de mener fjerning av låvebrua vil bedre adkomsten til uthusbygningene, slik at disse kan benyttes kommersielt.

I tillegg ber de om at stabburet i Finnegården kan flyttes, og de foreslår at dette skjer til Litjtrøa. De begrunner dette med at buret opprinnelig ikke hører til Finnegården, at plasseringen i tunet er lite hensiktsmessig for driften av eiendommen, og at buret ikke forskjønner tunet.

### Fylkeskommunens behandling av merknadene

#### Låvebrua:

Den opprinnelige låvebrua var på 1990-tallet i svært dårlig forfatning, og det ble derfor laget en ny bru som et av de tidlige uthusprosjektene på Røros. Tilstandsvurderingen, som er utført av Bygningsvernsenteret, konkluderer med at brua har tilstandsgrad 2. Grovkonstruksjonen med midtstilt bukk er i god stand, men trinnene opp til lemnen er delvis opprøttet. Det beskrives videre at dekket må skiftes innen 10 år.

Låvebrua er etter vår vurdering en svært viktig del av gårdsanlegget og gårdsrommet, og helt vesentlig for å forstå bruken av uthusene. Reparasjon av skader vil selvsagt være helt kurant, og dette vil kunne gjøres som et uthusprosjekt. Å fjerne brua vil etter vår vurdering også være i strid med reguleringsplanens bestemmelser, og vi har vært i kontakt med Byantikvaren på Røros for å få en kort vurdering av dette. Byantikvaren støtter holdningen om ikke å åpne for riving av låvebrua i fredningssaken.

Når det gjelder tilgang til uthusene mener vi dette kan løses på andre måter. Vi antar at det er rulleboden som vurderes som vanskelig tilgjengelig. Denne bygningen har hatt en lukket svalgang, med dør fra gavlveggen og direkteadkomst til 2. etasje fra låvebrua. I tillegg har det vært adkomst til svalens 2. etasje gjennom en innvendig trapp. Begge disse adkomstene kan være mulig å reetablere (tilbakeføre), på grunnlag av en

dispensasjonssøknad. I tillegg vil riving av låvebrua føre til at man ikke får tilgang til den store høylåven, noe vi anser som negativt for videre bruk av denne.

#### *Stabburet:*

Det opprinnelige stabburet på Finnegården skal ha blitt flyttet til industriområdet på Øra mellom 1846 og 1879, og det ble reist en annen uthusbygning på tomte. Dette uthuset har senere blitt revet og i 1994 ble stabburet i Leighgården, to gårder lenger opp i Bergmannsgata, flyttet til Finnegården.

I den tidligere dialogen med ny eier av Finnegården har stabburet vært et diskusjonstema. Det ble blant annet foreslått å flytte buret tilbake til Leighgården, som har samme eier. Etter vår vurdering vil dette kunne være akseptabelt, dersom det blir flyttet til sin eksakte opprinnelige plassering. Vi forstår det nå slik at dette alternativet ikke er aktuelt lenger, dette har vi fått bekreftet per epost den 14.9.2016. Å fjerne historiske bygninger fra bergstaden er etter vår vurdering ikke akseptabelt, fredning eller ikke. Flytting vil også være i strid med reguleringsplanens bestemmelser, og vi har kontaktet Byantikvaren også for dette spørsmålet. Byantikvaren støtter vår holdning om at det ikke må åpnes for flytting, for eksempel til Litjtrøa. Vi har kommet eier noe i møte tidligere ved at det i fredningsbestemmelsene er åpnet for at bygningen kan snus.

#### **Kommunens behandling og vedtak**

I henhold til kulturminneloven § 22 nr. 3 skal forslag om fredning legges frem for kommunestyret før vedtak om fredning treffes. Fredningsforslaget og innkomne merknader ble oversendt kommunen i brev av 14.09.2016. Kommunestyret behandlet saken den 24.11.2016 som sak PS 85/16 og fattet følgende enstemmige vedtak:

«Røros kommunestyre slutter seg til forslaget om fredning av Finnegården, i Bergmannsgata 11, vognbu på Øra 9 og Litjtrøa på Sundet.»

#### **Fylkeskommunens politiske behandling og vedtak**

Fylkesutvalget behandlet saken den 24.01.2017 som saknr. 17/17 og fattet følgende enstemmige vedtak:

«1. En fredning av Finnegården og Litjtrøa på Røros vil komplettere fredningslista i regionen, og fredningen vil være et viktig bidrag for å sikre vesentlige kulturminner innenfor kjerneområdet av verdensarvstedet Røros bergstad og circumferensen.

2. Fylkesutvalget støtter fredningsforslaget slik det ble fremlagt for kommunestyret i Røros kommune, og forslaget oversendes Riksantikvaren for endelig behandling.»

#### **Oversendelse fra fylkeskommunen til Riksantikvaren**

Forslag om fredning ble oversendt fra Sør-Trøndelag fylkeskommune til Riksantikvaren 24.01.2017. Riksantikvaren har under behandlingen av saken vært i løpende dialog med fylkeskommunen og med eier.

### **Riksantikvarens behandling**

Riksantikvaren slutter seg til Sør-Trøndelag fylkeskommunes vurdering, og er fornøyd med at Røros kommune er positiv til fredningen. Riksantikvaren er informert om at det har vært god dialog med eiere underveis i prosessen.

I forbindelse med ferdigstillelsen av fredningssaken var Riksantikvaren på befaring av eiendommen 11.-12. oktober 2017, sammen med eier av Finnegården og Litjtrøa, Sør-Trøndelag fylkeskommune og byantikvaren på Røros.

Eier av vognbua i Øragata var forhindret i å delta på befaringen i oktober 2017. Riksantikvaren har derfor kontaktet eierne i brev datert 22.01.2018 for å sørge for at eier er gjort kjent med omfanget av fredningen og følgende av fredningsvedtaket. Eier svarte at de ønsker at fredningen av vognbua ikke omfattet interiøret. De opplyste samtidig at de står på venteliste for rehabilitering av vognbua gjennom uthusprosjektet.

**Riksantikvarens behandling:** Riksantikvaren har imøtekommet eiers ønske om at interiøret i vognbua tas ut av fredningsomfanget.

I fredningsforslaget for Litjtrøa har en utløe nord for tunet på Litjtrøa vært med i fredningsomfanget. Fredningen var tenkt å omfatte løas eksteriør og interiør. Ved tilstandsregistreringen i 2016 ble utløa registrert å være i svært dårlig tilstand. På befaringen i oktober 2017 ble det registrert at utløa var rast sammen og ikke mulig å redde. På denne bakgrunn tas utløa ut av fredningsomfanget.

Fredningssaken har ikke blitt kunngjort i Norsk lysingsblad i henhold til saksbehandlingsreglene i kml § 22 nr. 2. Fredningsforslaget ble kunngjort i tre aviser (Arbeidets rett, Fjell-Ljom og Adresseavisen). Fredningsforslaget ble også lagt ut til offentlig ettersyn i Røros kommune og Sør-Trøndelag fylkeskommune. Unnløse av å følge lovens saksbehandlingsregler er en saksbehandlingsfeil, men Riksantikvaren legger til grunn at feilen ikke har virket inn på vedtakets innhold i denne saken, jf. fvl § 41, da fredningen har vært annonsert i flere relevante aviser, og at eiere og andre impliserte ble direkte kontaktet.

I vår gjennomgang av saken og produksjon av fredningskart har Riksantikvaren avdekket at deler av områdefredningen og steinutgardene nord på eiendommen Litjtrøa kan ligge over på naboeiendommen. I følge Røros kommune viser ikke Matrikkelen nødvendigvis eksakte eiendomsgrenser i dette området. Riksantikvaren tok kontakt med naboen på 38/3 den 26. januar 2018 for å sjekke hvordan nabo ser på eiendomsforholdet. Jon Indset, eier av 38/3, ga tilbakemelding i epost datert 10.02.2018 om at det på et tidspunkt kan være behov for å flytte steinutgarden i forbindelse med utbedring av vei. Han ønsker derfor at det kan være mulig å flytte steinutgardene ved behov.

**Riksantikvarens behandling:** Det må gjøres en nærmere vurdering av eventuell flytting av steinutgardene i forbindelse med eventuell veiutbedring. Dette er tiltak som det må søkes dispensasjon av regional kulturminneforvaltning om.



Fredningsforslaget ble utarbeidet av Sør-Trøndelag fylkeskommune, som slo seg sammen med Nord-Trøndelag fylkeskommune den 1.1.2018, til Trøndelag fylkeskommune.

Under arbeidet med fredningssaken er det kommet opp spørsmål om tilbakeføring av et stabbur som tidligere har stått i Finnegården (men ikke i det gårdsrommet som fredes i dag). Stabburet står i dag sør for jernbanen, ved Tollef Bredals vei, og eies av Coop. Det stabburet som i dag står i Finnegården er flyttet til fra Leighgården. Det er ikke kommet til avklaring av eventuell flytting av stabburene på fredningstidspunktet. Fredningsvedtaket vil ikke være til hinder for en tilbakeføring som i framtiden eventuelt må løses gjennom en dispensasjonssak.

### **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

Hanna Kosonen Geiran  
avdelingsdirektør

**Brevet er elektronisk godkjent uten underskrift**

Vedlegg:

- Fredningsdokumentasjon del 1
- Informasjonsarket: Å eie et fredet hus
- Informasjonsarket: Gamle hager
- Rundskriv om enklere og raskere dispensasjonsbehandling

Vedlegg som sendes som egen oversendelse til den enkelte eier:

- Fredningsdokumentasjon del 2 – Finnegården (unntatt offentlighet)
- Fredningsdokumentasjon del 2 – Litjtrøa (unntatt offentlighet)

- Fredningsdokumentasjon del 2 - Vognskjulet i Øragata 9 (unntatt offentlighet)
- Diplom

Kopi uten vedlegg til: Jon Indset, Volaveien 28, 7374 RØROS/ Henrik Grønn, Haugagløtten 4, 7374 RØROS/ Røros Museums- og historielag, Postboks 224, 7361 RØROS/ Huseierforening for Røros sentrum, 7361 RØROS/ Anne Elisabeth Engzelius Lunde, Hans Aasengata 10, 7374 RØROS/ Fortidsminneforeningen, Dronningens gate 11, 0152 OSLO/ Røros kommune, Bergmannsgata 23, 7374 RØROS/ Klima- og miljødepartementet, Postboks 8013 Dep, 0030 OSLO/ Trøndelag fylkeskommune, Fylkets hus, Postboks 2560, 7735 STEINKJER

Mottaker	Kontaktperson	Adresse	Post
Anne Marit Nordland Lerstad		Rotøyvegen 4	7590 TYDAL
Arild Lerstad		Rotøyvegen 4	7590 TYDAL
J Engzelius & Søn AS		Wergelandsvegen 12	7500 STJØRDAL