



SAKSHANDSAMAR
Jorun Elisabet Aresvik Hals

INNVALSTELEFON

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

VÅR REF.
15/02498-9

DYKKAR REF.

DYKKAR DATO

ARK. B - Bygninger
319 (Ørskog) Ørskog - MR

VÅR DATO
07.12.2017

Se mottakerliste

Sjøholt hotell - 97/58, 150 og 335 - Ørskog kommune - Vedtak om freding

Vi syner til tidlegare utsendt fredingsforslag for Sjøholt hotell datert 26.9.2017 som har vore på høyring hos vedkommande partar og instansar. På grunnlag av dette fattar Riksantikvaren følgjande vedtak:



VEDTAK:

I medhald av lov 9. juni 1978 nr. 50 om kulturminne (kml) §§ 15 og 19, jfr. § 22, fredar Riksantikvaren Sjøholt hotell, gnr. 97, bnr. 58, 335 og 150 i Ørskog kommune.

Omfanget av fredinga

Fredinga etter § 15 omfattar:

- hotell, bygningsnr. 179974517 (Askeladden ID 120493-1)

Fredinga omfattar bygningen sitt eksteriør og konstruksjon samt interiøret i andre og tredje etasje, og inkluderer hovudelement som planløysning, materialbruk og

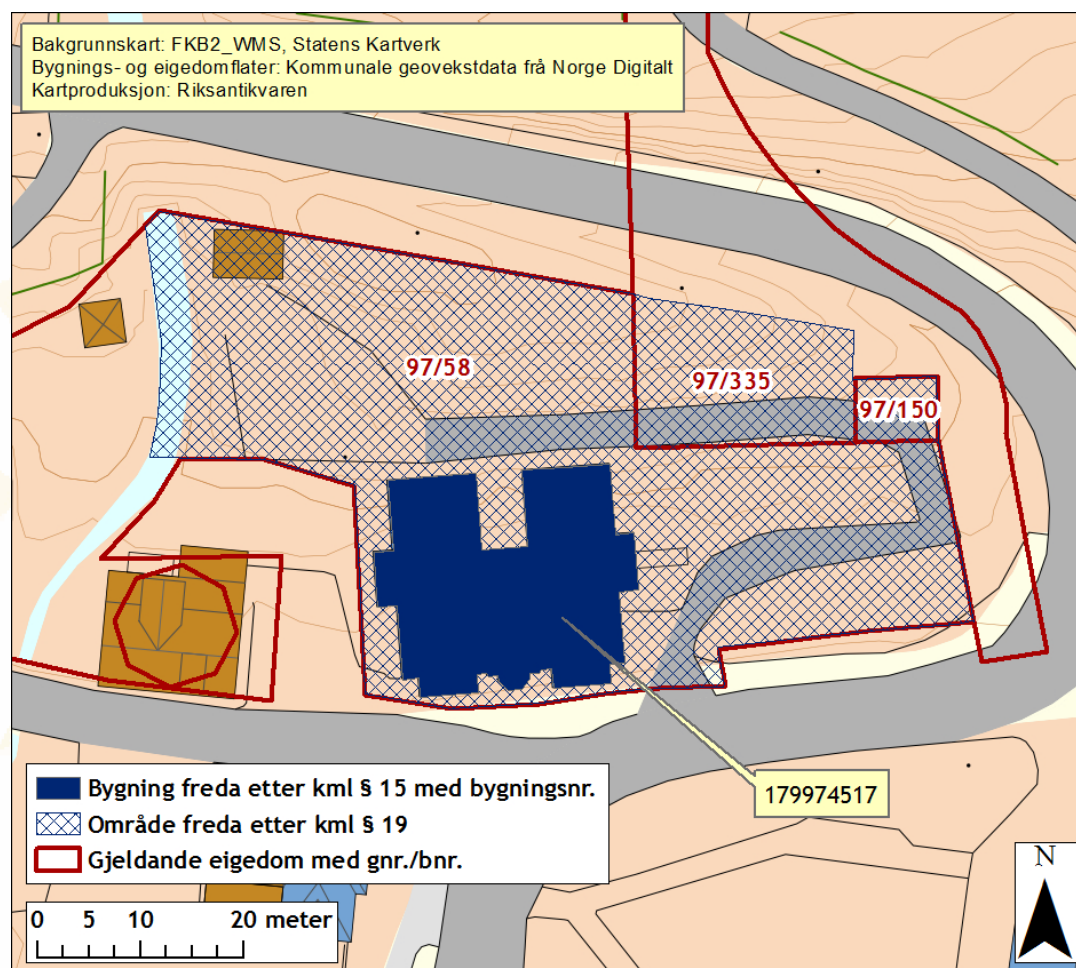
overflatehandsaming og detaljar som vindauge, dører, gerikter, listverk, eldstadar og fast inventar som omnar og innebygde skap. Fredinga omfattar også grua med vasskjele i 1. etasje. Omfanget går fram av situasjonsplanen under.

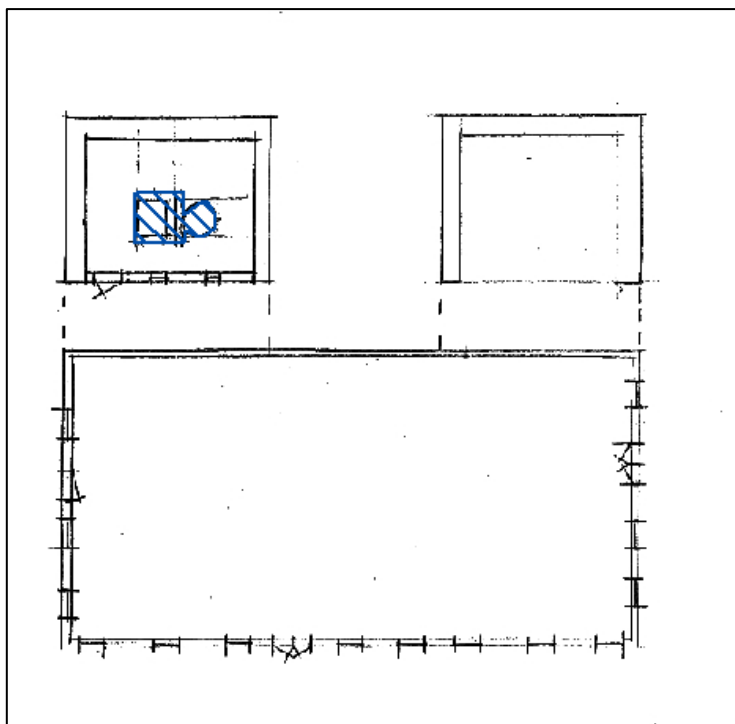
Fredinga omfattar også større laust inventar som spesifisert på vedlagte liste.

Fredinga omfattar følgjande demonterte bygningsdelar som er lagra i hotellbygningen:

- 5 vindaugsrammer
- 14 dører
- 11 vindaugsrammer for glasveranda i 2. og 3. etasje
- 7 rammer for glasveranda i loftsetasjen
- 30 vindaugsrammer til t-sprossevindauge, inkludert varevindauger
- Rekkverk tilhøyrande tidlegare balkong mellom glasverandaer
- Demonterte konstruksjonselement i 3. etasje

Fredinga etter § 19 omfattar området som er markert på kartet nedanfor. Området omfattar gnr. 97, bnr. 58, 335 og 150. Fredinga omfattar hage med uthus/løe.





Planteikning av hotell 1. etasje, skravert felt syner omfanget av interiørfredinga.

Føremålet med fredinga

Føremålet med fredinga etter kml § 15 er å bevare Sjøholt hotell som eit arkitektur-, stil- og kulturhistorisk viktig døme på eit ferdigprodusert turisthotell i sveitserstil frå tidleg 1900-tal.

Fredinga av bygningen sitt eksteriør skal sikre bygningen sin arkitektur og stilart. Både hovudstrukturen i det arkitektoniske uttrykket og detaljeringa, som fasadeløysing, opphavlge/eldre vindauge og dører, materialbruk og overflater, skal oppretthaldast.

Føremålet er vidare å bevare planløysing, rominndeling, bygningsdelar og overflater i dei delane av interiøret som er kulturhistorisk interessante. Fast og spesifisert større laust inventar skal ivaretakast som ein integrert del av interiøret.

Føremålet med fredinga etter kml § 19 er å bevare verknaden av kulturminnet i miljøet ved å sikre at det blir oppretthalde eit opent areal rundt bygningen.

Fredingsføresegner

Fredinga etter kml § 15

1. Det er ikkje tillate å skade, rive eller flytte bygningen eller delar av denne.
2. Det er ikkje tillate å bygge om bygningen sitt eksteriør eller det freda interiøret. (Unnateke frå dette er eventuelle tilbakeføringar, jf. punkt 5.)
3. Utskifting av bygningselement eller materialar, forandring av overflatar eller anna arbeid ut over vanleg vedlikehald på eksteriøret, det freda interiøret eller konstruksjonen, er ikkje tillate. (Unnateke frå dette er eventuelle tilbakeføringar, jf. punkt 5.)

4. Alt vedlikehald og all istandsetting skal skje med materialar og metodar som er tradisjonelle for denne bygningstypen generelt og Sjøholt hotell som ferdighus spesielt, og i tråd med bygningen sin eigenart og på ein måte som ikkje reduserer dei bygnings- og stilhistoriske eller kulturhistoriske verdiane.
5. Tilbakeføring til opphavleg eller tidlegare utsjånad og/eller konstruksjonar kan tillatast i særlege tilfelle under føresetnad av at tiltaket kan gjerast på eit sikkert, dokumentert grunnlag og etter dispensasjon frå forvaltingsmynda.
6. Større laust inventar og demonterte bygningsdelar som inngår i fredinga, må ikkje skadast eller fjernast frå bygningen.

Fredinga etter kml § 19

7. Innanfor det freda området må det ikkje setjast i verk tiltak eller bruksendringar som kan forandre området sin karakter eller på annan måte motverke føremålet med fredinga. Dette gjeld alle formar for bygging av hus eller anlegg, utviding av veg, oppsetting av gjerder, vesentleg endring av vegetasjon, planering, utfylling eller andre landskapsinngrep.
8. Fredinga er ikkje til hinder for vedlikehald, endring og ev. riving/gjenoppbygging av eksisterande uthus innanfor det freda området så lenge dette ikkje strir mot føremålet med fredinga.

Følgjer av fredinga

Lovhenvising

Når det gjeld handsaminga av freda hus, anlegg og områder vert det synt til kulturminnelova §§ 15a, 15, 17, 18, 19 og 21, samt ovanfor nemnte fredingsføresegner.

Arbeid som krev løyve etter plan- og bygningslova må i tillegg leggest fram for kommunal mynde. Ein gjer merksam på at løyve etter kulturminnelova må liggje føre før arbeid i tråd med plan- og bygningslova kan setjast i verk.

Vedlikehald

Det er eigar som har ansvaret for det jamne vedlikehaldet av freda bygningar og anlegg. Det grunnleggjande prinsippet for vedlikehald av freda bygningar er å ta vare på mest mogleg av dei opphavlege eller eldre bygningselementa og detaljar som kleding, vindauge, dører, listverk, gerikter og overflatehandsaming. Vedlikehald av freda bygningar og anlegg skal så langt som råd skje i samsvar med opphavleg utføring, teknikk og materialbruk og elles i samsvar med fredingsføresegnene.

Sjå Riksantikvaren sine informasjonsblad for meir informasjon om vedlikehald og forvaltning av freda bygningar og anlegg. Desse er tilgjengelege på www.ra.no/fredning.

Dispensasjon

Fredinga medfører at det må søkjast om løyve/dispensasjon til å setje i gang alle typar tiltak som går ut over vanleg vedlikehald. Dette følger av kml § 15a og kml § 19 tredje ledd. Søknad om løyve skal sendast fylkeskommunen som avgjer om tiltaket kan setjast i verk, eventuelt på visse vilkår. Dersom det oppstår tvil om kva som kan reknast som vanleg vedlikehald, skal ein likeins kontakte fylkeskommunen.

Økonomiske tilskot

Det er høve til å søke fylkeskommunen om tilskot til vedlikehald og istandsetjingsarbeid.

Dersom det etter kml § 15a vert gitt dispensasjon med vilkår som verkar fordyrande for arbeidet, skal det bli gitt heilt eller delvis kompensasjon for utgiftsauken, jfr. kml § 15a andre ledd.

Fylkeskommunen kan gi opplysingar om frist for innsending av og krav til søknad.

Kort karakteristikk av kulturminnet

Sjøholt hotell vart oppført som turisthotell i 1903-1904. Det består av eit hovudvolum med to bakanforliggande fløyer, alt i tre etasjar og loft. Bygningen er eit typisk sveitserstilhotell, karakterisert av markante glasverandaer i alle fasadar som er synbare frå hovudvegen og sentrumsområdet, samt T-postvindauge symmetrisk fordelt i fasaden. Bygningen er kledd med kvitmåla panel, medan listverket er grønmåla. Taket har spiss takvinkel, og er tekt med lappsteinskifer.

For nærare skildring av kulturminnet vert det vist til vedlagt dokumentasjon.

Lokalisering og eigedomsforhold. Reguleringsstatus.

Sjøholt hotell ligg sentralt i Sjøholt, i Solnørdalsvegen like nord for E39 (Ålesundsvegen). Bygningen ligg ikkje langt unna botnen av Ørskogvika. Opphavelag låg hotellet nær sjøkanten, men i seinare tid (etter 1960) har botnen av vika blitt fylt ut og er i dag utbyggt med næringsbygg. Utkøyringa frå Solnørdalvegen ut på E 39 syner kvar sjøkanten gjekk opphavelag.

Sjøholt hotell og gnr./bnr. 97/58, er eigd av Arne Gamst Sæther og Margaret G. Sæther. Gnr./bnr 97/335 er eigd av Ørskog kommune. Gnr./bnr. 97/150 har i matrikkelen tre eigarar som alle er registrert som døde. Fylkeskommunen har gjort undersøkingar om eventuelle nye eigarar, men ikkje funne nokon informasjon om dette. Ørskog interkommunale kraftlag er festar på tomta.

Sjøholt hotell med omkringliggande miljø er regulert til bevaring gjennom plan- og bygningslova. Dette går fram reguleringsplanen for Sjøholt sentrum, som trådte i kraft 29. juni 2006, plan-ID 2006-001.

Vurdering av kulturminnet – grunngeving for fredingsforslaget

Møre og Romsdal fylkeskommune si vurdering

Sjøholt hotell er eit godt bevart døme på eit turisthotell i sveitserstil, oppført i 1903-1904.

Det representerer store arkitektur-, stil- og kulturhistoriske verdiar. Anlegget har høg dokumentasjons- og kunnskapsverdi, særskilt i form av bygningshistorisk, arkitektur- og stilhistorisk og samfunnshistorisk verdi. Anlegget oppfyller vernekriterier knytt til kunnskapsverdien, i form av representativitet for perioden si turisme- og hotellverksemd, verknad for samanheng og miljø i Sjøholt, samt høg materiell, prosessuell og visuell autentisitet trass i delvis dårleg tilstand.

Ikkje minst er anlegget eit godt døme på ein type anlegg som var representativ for sitt bruksområde da det vart bygt, men som i dag blir stadig meir sjeldan.

Sjøholt hotell har vidare høg opplevingsverdi arkitektonisk og estetisk. For tettstaden Sjøholt gjer anlegget turismehistoria synleg i miljøet, trass i delvis store endringar i miljøet elles. Særleg forsterkande for opplevingsverdien er høg visuell autentisitet, og høgt pedagogisk potensiale.

Verken eksteriør eller interiør har gjennomgått vesentlege endringar sidan tidleg på 1900-talet, og bygningen framstår difor med stor grad av materiell, prosessuell og visuell autentisitet.

Bygningens interiør skildrar ei historie om korleis turisthotella fungerte tidleg på 1900-talet. Den framstår vidare som eit praktisk døme på korleis rådande handbøker frå samtida skildra ei vellukka hotell drift. Den høge detaljrikdommen i bygningen utgjer både ein motsetnad og ein kopling til prinsipp for rasjonell og økonomisk oppføring av bygningsmasse på den eine sida, og hotellets daglege drift på den andre.

Riksantikvaren si vurdering

Riksantikvaren sluttar seg til vurderinga til Møre og Romsdal fylkeskommune. I følge *Fredningsstrategi mot 2020 for kulturminneforvaltningen*, datert 31.1.2015, er kulturminne knytte til temaet rekreasjon, fritid og folkehelse eit av dei ti prioriterte temaa i fredingsarbeidet mot 2020. Sjøholt hotell er ein representant for undertemaet Hotell/overnatting/restaurant. Hotellet kan også knyttast til temaet ferdsel, undertema eldre ferdselsruter.

Riksantikvaren vurderer Sjøholt hotell som eit viktig kulturminne frå tidleg 1900-tal, både som enkeltstående bygning, som eksempel på ferdighusproduksjon og som representant for 1900-talets turisme i Noreg. Vidare representerer Sjøholt hotell tradisjonen med overnattingsstadar/skysstasjonar som har eksistert på Sjøholt frå midten av 1800-talet, da det vart etablert veg over Ørskogfjellet i 1835. Dette gjorde Sjøholt til ei gjennomfartsåre og naturleg stoppestad for trafikken gjennom fylket.

Tilstand og økonomiske konsekvensar av freding

Møre og Romsdal fylkeskommune gjennomførte ei tilstandsregistrering av anlegget 29.11.2016.

Vurdering av tilstand og økonomi

Tilstandsvurderinga konkluderer med at bygningen har trong til istandsetting. Dei viktigaste tiltaka er knytte til fundament og grunntilhøve. Det er registrert sig i grunnen under dei to bakfløyene, og det er noko innsig av vatn. Det er enkelte roteskadar i konstruksjonen, men veggane er i hovudsak stabile. Det er registrert overflatiske vasskadar innvendig, men desse er gamle og stoppa da det no er tett tak. Det er og trong til vøling av vindauga. Overordna tilstandsgrad (TG) er vurdert av Møre og Romsdal fylkeskommune til å vere TG 2. Ut i frå gjeldande Norsk Standard EN - NS 16096 vil dette seie at bygningen har trong til vedlikehald og istandsetting.

Etter at fredingssaken vart igangsett er det gjennomført fleire rehabiliteringstiltak på bygningen. Tak og dei mest skadde vindauga vart sette i stand i 2016. Det er framleis trong til vøling av vindauga, interiøra og istandsetting av grunnmuren under dei to bakfløyene.

Taket er no sett i stand, men vidare istandsetting vil vere naudsynt for å sikra bygningsmassen. Kostnadane med dette er vurderte mot nytteverdien av at eit miljømessig viktig og karakteristisk hotellanlegg av nasjonal verdi blir ivareteke og sikra for framtidig bruk. Ut i frå ei samla vurdering reknar ikkje Riksantikvaren med at det vil innebere vesentlege økonomiske meirkostnader for staten å gjennomføre freding av Sjøholt hotell. Riksantikvaren vurderer at Sjøholt hotell er ein så vesentleg bygning å taka vare på at freding er det rette verkemiddelet.

Riksantikvaren si mynde

Det følger av kml § 15 jf. § 22 at departementet kan frede byggverk og anlegg eller delar av dei av kulturhistorisk eller arkitektonisk verdi. Det følger vidare av kml § 19 at departementet kan frede eit område rundt eit freda kulturminne for å bevare verknaden av kulturminnet i miljøet eller vitskaplege interesser som knyter seg til det. Mynde til å fatte vedtak om freding er delegert frå Klima- og miljødepartementet til Riksantikvaren jf. forskrift 9. februar 1979 om fagleg ansvarsfordeling mv etter kulturminnelova, § 12 nr. 1.

Forholdet til naturmangfaldslova

Prinsippa i lov 19. juni 2009 nr. 100 om naturmangfald (naturmangfaldslova) §§ 8-12 skal leggst til grunn for all offentlig myndeutøving som vedkjem naturmangfaldet. Fylkeskommunen har gjort søk i Artsdatabanken sitt artskart og databasen til Direktoratet for Naturforvaltning, Naturbase.

Det er ikkje registrert sårbare eller trua arter i området som inngår i fredinga. Det er heller ikkje registrert andre sårbare eller spesielt verneverdige naturtypar eller naturområde. Vi vurderer difor at fredinga ikkje vil påverke naturmangfaldet i negativ retning.

Bakgrunn for fredingssaka

Bakgrunn for fredingssaka er den samla verneverdien til bygningen. Det har blitt vurdert som viktig å taka vare på bygningen som ein viktig representant for turismen på Sjøholt, i Møre og Romsdal og i Noreg generelt. Det er få autentiske trehotell att i Noreg, og freding av Sjøholt hotell sikrar eit godt bevart døme på slike hotell.

Bygningen fell også inn under to av ti prioriterte tema i fredingsstrategien; «rekreasjon, fritid og folkehelse», samt «ferdsel».

Utgreiing av saksgang

Melding om oppstart

I samsvar med kml § 22. nr. 1 andre ledd vart varsel om igangsetjing av fredingssaka sendt til eigar Arne Sæther, i brev av 5.11.2014.

Samstundes vart det kunngjort i avisene Sunnmørsposten og Sunnmøringen at fredingssak var sett i gang.

Det vart gitt ein frist på fem veker til å kome med fråsegn.

Det kom inn ein fråsegn til varsel om freding innan fristen, den er attgjeven og kommentert nedanfor.

Arne Sæther, 10.12.2014

Samandrag:

- Eigar er positiv til freding.
- Første etasje, grua og løa må innlemmast i fredinga.

Møre og Romsdal fylkeskommune sin kommentar

Møre og Romsdal fylkeskommune vurderer at det ikkje er bevart noko i interiøret i første etasje som gjer det fredingsverdige. At første etasje ikkje blir interiørfreda vil og gi både eigar og brukarar større spelerom til å tilpasse første etasje til ny bruk. Fylkeskommunen held fast på vurderinga om å ikkje foreslå interiørfreding for første etasje.

Fylkeskommunen er samd i at grua i kjeller under kjøkkenet i første etasje utgjør ein sentral del av bygningsmassen. Det blir difor foreslått at denne blir freda på line med resten av bygningen.

Fylkeskommunen vurderer at løa har vesentleg verneverdi som del av miljøet kring Sjøholt hotell. Ho er og kjelde til kunnskap om korleis hotellet har vore drive. Bygningen er likevel i dårleg stand, og det vil innebere vesentlege tiltak å sette den i stand. Fylkeskommunen si vurdering er at den vesentlege verneverdien til bygningen ligg i den forsterkande kunnskapsverdien og pedagogiske verdien løa gir til hotellet som heilskapleg miljø. Fylkeskommunen vurderer difor at bygningen bør bli omfatta av områdefredinga jfr. kml § 19.

Offentleg ettersyn av forslag til freding

16.12.2015 vart fredingsforslaget lagt ut til offentleg ettersyn i Ørskog kommune i samsvar med kml § 22. nr. 2. Samstundes vart det kunngjort i Sunnmørsposten og Bygdebladet at fredingsforslaget ville bli lagt ut til høyring i Ørskog kommune.

Det vart gitt ein frist på seks veker til å kome med fråsegner. Det kom ingen fråsegn til høyringa.

Kommunestyret si handsaming

I medhald av kml § 22 nr. 3 skal forslag om freding leggst frem for kommunestyret før vedtak om freding blir gjort. Fredingsforslaget og innkomne merknadar vart sendt til Ørskog kommune 25.5.2016.

Kommunestyret handsama saken 16.6.2016, i sak KS-65/16, og vedtok følgjande uttale til høyringa:

«Ørskog kommune stiller seg positive til fredning av Sjøholt hotell.»

Oversending til Riksantikvaren

Saka vart deretter sendt til Riksantikvaren 1.12.2016, Riksantikvaren gjorde 2.1.2017 merksam på manglande annonsering i Norsk Lysingsblad, samt at relevante partar ikkje har blitt tilstrekkeleg informert. Dette gjaldt ein av eigarane på gnr./bnr. 97/58, festar på gnr./bnr. 97/150 og fylkesmannen.

Nytt offentleg ettersyn

30.5.2017 vart fredingsforslaget lagt ut til nytt offentleg ettersyn på Møre og Romsdal fylkeskommune sine heimesider og i Norsk lysingsblad. Forslag om freding vart sendt på ei avgrensa høyring til begge eigarar, fylkesmannen i Møre og Romsdal, Nordvest nett AS og Fortidsminneforeninga avd. Sunnmøre.

Det vart gitt frist til 16.7.2017 til å kome med fråsegn.

Det kom ikkje inn fråsegn til høyringa. Det vart difor vurdert at saka ikkje måtte handsamast i Ørskog kommunestyre på nytt.

Riksantikvaren si vurdering av høyringsfråsegnene

Forslag til freding vart sendt til Riksantikvaren frå Møre og Romsdal fylkeskommune 26.9.2017. Riksantikvaren har under handsaminga av fredingsforslaget vore i dialog med Møre og Romsdal fylkeskommune.

Riksantikvaren sluttar seg til Møre og Romsdal fylkeskommune si vurdering, og er nøgd med at eigar og Ørskog kommune er positiv til fredinga. Riksantikvaren er informert om at det har vore god dialog med eigarar undervegs i prosessen, mellom anna i form av synfaringar og møter.

Riksantikvaren var på synfaring 26.10.2017 med eigar av Sjøholt hotell. Ørskog kommune var invitert, men var ikkje til stade. Riksantikvaren registrerer at både eigarar og forvalting er positive til fredinga. Dette er gledeleg og gjev det beste utgangspunktet for ivaretaking av Sjøholt hotell for ettertida.

Riksantikvaren vurderte på synfaringa eigar sine innspel til utviding av fredingsforslaget, og stiller seg bak fylkeskommunen si vurdering om at grua blir omfatta av fredinga. I oversendinga til Riksantikvaren var grua ikkje nemnd i fredingsomfanget. Dette vurderer Riksantikvaren som ein inkurie, og har difor presisert at fredinga omfattar også grua med tilbygd vasskjele.

Ny avgrensa høyring

På synfaring 26.10.2010 gjekk Riksantikvaren saman med eigar og Møre og Romsdal gjennom fredingsforslaget. Riksantikvaren registrerte at fleire demonterte bygningsdelar og noko større laust inventar, som er viktige element for formålet med fredinga, ikkje var omfatta av fredingsforslaget. Desse elementa vart diskuterte med eigar, som stilte seg positiv til at dei vart innlemma i fredinga. Det kom også fram at eigar ikkje hadde sett utkast til dokumentasjonsvedlegg del 2 for interiør på tidlegare høyring.

Dokumentasjonsvedlegg del 2 med forslag om at bygningselementa og ein del større laust inventar blir omfatta av fredinga vart sendt på ny avgrensa høyring til eigar og med kopi til Møre og Romsdal fylkeskommune den 31.10.2010. Det vart sett ein svarfrist til 21.11.2010. Det kom ikkje inn nokon merknadar til høyringa.

Avsluttande kommentar

Riksantikvaren vil kommentere at fredingsprosessen har vore prega av ein god og konstruktiv dialog mellom Møre og Romsdal fylkeskommune og engasjerte eigarar. Dette kjem til uttrykk mellom anna gjennom gode innspel i høyringsprosessane, noko som er positivt. Ei felles forståing av dei høge kulturminneverdiane er det beste grunnlaget for godt vern i framtida.

Opplysning om klagerett og tinglysing

Riksantikvaren sitt vedtak om freding kan klagast inn for Klima- og miljødepartementet, jfr. forvaltingslova § 28. Ei eventuell klage blir stila til Klima- og miljødepartementet, men sendt Riksantikvaren innan tre veker frå fredingsvedtaket er motteke, jfr. forvaltingslova § 29.

Fredingsvedtaket vil bli tinglyst av Riksantikvaren i samsvar med kml § 22 nr. 5.

Beste helsing

Jørn Holme

Hanna Kosonen Geiran
avdelingsdirektør

Brevet er elektronisk godkjent

Vedlegg:

Liste over større laust inventar (u.off)
Fredingsdokumentasjon del 1
Fredningsdokumentasjon del 2 (u.off)
Tilstandsrapport (u.off)
Dispensasjonsrundskrivet
Infoark - Å eie et fredet hus
Diplom

Kopi av vedtak (unnateke delen som er u.off.) og dokumentasjonsvedlegg del 1 til: Ørskog kommune, Rådhuset, 6240 ØRSKOG/ Klima- og miljødepartementet, Postboks 8013 Dep, 0030 OSLO/ Møre og Romsdal fylkeskommune, Fylkeshuset, Postboks 2500, 6404 MOLDE

Kopi med alle vedlegg (unnateke diplom) til: Møre og Romsdal fylkeskommune, Fylkeshuset, Postboks 2500, 6404 MOLDE

Mottaker	Kontaktperson	Adresse	Post
Arne Gamst Sæther			
Sæther Margaret G.		Sørbråtveien 54	0891 OSLO