



SAKSBEHANDLER
Tove Elise Ihler

VÅR DATO
15.10.2021

postmottak@ra.no
www.riksantikvaren.no

VÅR REF.
20/12525-6

DERES REF.
2020/107923

DERES DATO

Siv Elizabeth Stang
Ekeveien 9
1768 HALDEN

Att:

Knardal gård - 159/92 - kml § 15 - Klage på dispensasjonsvedtak - Riksantikvarens avgjørelse

Vi viser til ditt brev 06.12.2020 med klage på fylkeskommunes vedtak datert 28.10.2020 og befaringer 08.06.2021 og 1.9.2021 med Anne Judith Munthe Kaas, May Britt Håbjørg og Tove Elise Ihler. Klagen gjelder avslag på søknad om oppføring av bolig på plenen ned mot Ekeveien på eiendommen 159/92 i Halden kommune. Saken har blitt forberedt av Kulturarv i Viken fylkeskommune og oversendt til Riksantikvaren i brev datert 22.01. 2021. Siden pandemien satte en stopper for befaringer, ble eiendommen befart sent.

Riksantikvaren har gått gjennom og vurdert alle sider av saken, og har etter en samlet vurdering omgjort fylkeskommunens vedtak.

Klagen tas til følge. Riksantikvaren omgjør vedtaket og tillater oppføring av enebolig på nedsiden av tomten mot Ekeveien, på vilkår at tidligere innvilget dispensasjon for garasje oppgis. Eneboligen utformes slik at volum og høyder, samt sikotlinjer fra veien mot portnerboligen og anlegget ivaretas.

Utforming av enebolig må godkjennes av fylkeskommunen.

Bakgrunn for saken

Knardal gård med hovedbygning, gartnerbolig, stabbur, hage og allé er fredet ved vedtak av 02.06.1983 med hjemmel i kulturminneloven (kml) av 1978, § 15 og 21. Fredningen gjelder gnr 159 bnr 91, 92 og del av 93. Fredningen gjelder hovedbygningen, "gartnerboligen" og stabburet og et område rundt, samt alleens trær på begge sider av innkjørselen. Området er avmerket på kart datert 9. juni 1978 og stemplet av Departementet 2. juni 1983. Fredningen innebærer at all istandsetting som går ut over ordinært vedlikehold, skal godkjennes på forhånd av ansvarlig kulturminnemyndighet, som i dette tilfelle er Kulturarv Viken.

Siv Stang søkte juni 2020 om dispensasjon fra fredning for oppføring av bolig på sin eiendom ned mot Ekeveien. Søknaden gjaldt kun dispensasjon for å kunne bygge en bolig og ikke utforming av denne. Intensjonen var at dette kunne komme senere.

Det omsøkte området var tidligere en del av det dyrkede arealet ved Knardal gård, og beskrives som «Frukthage ca 800 m2» i søknaden. Fylkeskommunen skriver: *«Etter hvert som de fleste av frukttrærne og bærbuskene ble fjernet, utviklet dette området seg mer til et villniss. Det er først i senere år at det omsøkte området skjottes som en plen. Søknaden er godt dokumentert av søker, og dette materialet i seg selv utgjør et viktig historisk dokument for Knardal gård i sin helhet.»*

Ved vedtak 28.10.2020 ga fylkeskommunen avslag på denne søknaden, med begrunnelsen at fredningsvedtaket var ment å sikre et ubebygde område rundt Knardal gård, av hensyn til virkningen i landskapet. Til tross for dette har det senere blitt skilt ut tomter, og eneboliger er bygget tett på gården og særlig Gartnerboligen, der Siv Stang nå bor. Kulturarv Viken falt derfor ned på at det var viktig at det ikke kom flere boliger tett på gården.

Eier klaget på dette vedtaket i brev 06.12.2020 og det ble oversendt Riksantikvaren etter gjennomgang i fylkeskommunen i januar året etter. Etter at Covid – 19 – restriksjonene lettet, kunne Riksantikvaren reise på befaring. Saken er deretter gjennomgått hos Riksantikvaren.

Det er tidligere gitt dispensasjon til oppføring av garasje, hekk og vei på portnerboligens tomt. Garasjen er ennå ikke oppført. Garasjen er ment plassert rett ved portnerboligen, og i forbindelse med den gamle aleen. Dette gjør at et eldre tre må felles, og at portnerboligen vil bli skjult bak garasjen. Området ned mot Ekeveien, skissert rosa og nevnt som «frukthage» i søknaden, er ikke tidligere bebygde. På begynnelsen av 2000 – tallet ble det etablert en vei over

frukthage – området. Dette skjer i forbindelse med husbygging i området. 25.09.1998 blir det gitt dispensasjon til å etablere tilkomstvei til portnerboligen og å sette opp en garasje. Garasjen, i underkant av 50 kvadratmeter, kan stå ved enden av den nye veien og rett oppe ved portnerboligen, men byggingen blir ikke gjennomført. Dispensasjonen er fortsatt gyldig. Begrunnelsen for dispensasjonen den gang var:

Tatt i betraktning de endringer som praktisk og juridisk har oppstått i forhold til denne fredede eiendom og naboeiendommen samt det kringliggende områdefredede parkanlegg etter at arvinger har overtatt etter forrige eiers død, finner vi det riktig å bidra til å etablere en for fremtiden og forvaltningen adekvat situasjon, som ivaretar fredningens hensikt, slik vi tidligere har meddelt. Vi finner at ny adkomst med garasje således er et mindre inngrep som vi tidligere har gitt dispensasjon for.

I dispensasjonsvedtaket datert 15.02.1998 gis også dispensasjon for å plante en hekk som skiller hovedhuset fra portnerboligen. I vedtaket står det:

Etter en vurdering av fredningens innhold i relasjon til et foranderlig kulturlandskap og det forhold at det nå dreier seg om to separate boligeiendommer med en felles og utilfredsstillende veiadkomst totalt sett, finner vi å kunne gi dispensasjon til oppføring av en lav lindehekk på eiendomsgrensen tvert over fra berget i vest til Ekeveien i øst. Over veien settes en enkel, gjerne hvitmalt, toflyet port i stakitt, eventuelt grind hvis ikke spennet blir for stort. Vi finner det ikke ønskelig å la hekken krysse veien. Det omsøkte tiltaket vurderer vi ellers, i henhold til kulturminneloven §15a, som et mindre inngrep i de overordnede strukturer, og som vi finner tilstrekkelig grunn til å gi dispensasjon for.

Klagers anførsler

Klager reagerer på at det nå først ved hennes søknad skjer at vernemyndighetene setter ned en fot, der det tidligere har blitt bygget inntil Knardal. Hun mener at et beboelseshus til et av barna kan formes med uthuspreg på et område av eiendommen hvor det tidligere lå uthus, stabbur og fjøs. Det er også vesentlig for klager at Stang – slekten får fortsette å bo på eiendommen, all den tid hovedhuset er solgt ut av familien.

Øvrige anførsler og oppklaring i faktafeil fra fylkeskommunens oversendelse, berører familie og -eiendomshistorie og er ikke relevant for vurderingstemaet i klagesaken her.

I merknader til klageoversendelsen fra fylkeskommunen skriver klager; *Et nybygg som kan være i harmoni med fredningsvedtaket, som kan virke inn på kulturminnet på en berikende måte og som kan imøtekomme min særlige grunn for en dispensasjonssøknad.*

Fylkeskommunens vurdering

Kulturarv Viken mener det er viktig at det ikke kommer flere boliger tett innpå Knardal gård for å bevare virkningen av anlegget i landskapet. En ytterligere fortetning vil etter deres oppfatning bidra til å innskrenke gårdens integritet i dette landskapet. Kulturarv i Viken mener det er viktig at opplevelsesverdien av det som er igjen av Knardal gård, bevares for fremtiden.

I oversendelsen anerkjenner fylkeskommunen en engasjert eier men fastholder vedtaket om avslag på søknaden, med bakgrunn i at *«vi vurderer at tiltaket vil representere et vesentlig inngrep. Derfor har vi ikke vurdert søknaden utfra om det skulle foreligge en særlig grunn.»*

Om innvilget dispensasjon om oppføring av en garasje på gårdsplassen for Gartnerboligen i brev av 25.09.1998, bemerker Kulturarv i Viken at en mindre garasje på gårdsplassen *«blir noe helt annet enn enda en enebolig til i området.»*

Riksantikvarens vurdering

Riksantikvaren er enig med fylkeskommunens utgangspunkt; områdefredningen er satt for at det ikke skal komme flere boliger tett innpå Knardal gård. En ytterligere fortetning vil etter deres oppfatning bidra til å innskrenke gårdens integritet i dette landskapet.

Samtidig er det her gitt en dispensasjon som fortsatt står seg; til bygging av et garasjeanlegg på i underkant av 50 kvadratmeter, inntil portnerboligen. Her er det foreløpig ikke bygget noe.

Riksantikvaren er enig med fylkeskommunen i at det å føre opp en enebolig i det fredede området, er et vesentlig inngrep. I denne situasjonen mener vi i midlertidig at det tidligere er gitt dispensasjoner som er mer vesentlig enn det som nå er omsøkt ved at man har tillatt vei og garasje, samt hekk som bryter opp sammenhengene mellom hovedhus, portnerbolig og allé.

Riksantikvaren ser det slik at en dispensasjon for oppføring av en beskjeden og hensynsfullt plassert enebolig, kan gjøres, mot at tidligere dispensasjon for garasjeanlegg trekkes.

En slik løsning vil bedre sikre sammenhengen og opplevelsen av den fredete eiendommen bedre i samsvar med fredningens formål.

En mindre, lav enebolig i ytterkant av det fredete området, nærmest veien vil, gi en bedre totalløsning for eiendommen i samsvar med fredningens bestemmelser.

Det er viktig at det sikres god sikt fra veien opp mot anlegget. Detaljutforming må godkjennes av fylkeskommunen.

Riksantikvaren har gått gjennom og vurdert alle sider av saken, og har etter en samlet vurdering funnet grunnlag for å omgjøre fylkeskommunens vedtak.

Klagen tas til følge.

Vennlig hilsen

Anne Judith Munthe Kaas
Avdelingsdirektør

Tove Elise Ihler

Brevet er elektronisk godkjent uten underskrift

Vedlegg:

Kopi til: Magne Roar Murtnes, Viken fylkeskommune, Postboks 1200 Sentrum, 0107
OSLO