



SAKSBEHANDLER
Elisabeth Nordling
Bård Langvandslie

VÅR REF.
22/03964-2

DERES REF.

VÅR DATO
11.11.2022

DERES DATO

postmottak@ra.no
www.riksantikvaren.no

Kristin Solli O'brien
Årosveien 16
4380 HAUGE I DALANE

Sogndalstrand kulturmiljø - Årosveien 16 - 53/26, Sokndal kommune. Avgjørelse av klage på avslag på dispensasjon for oppføring av terrasse

Innledning

Vi viser til klagen deres, datert 28. august 2022, sendt i e-post datert 1. september 2022. Klagen gjelder Rogaland fylkeskommunes avslag på søknad om dispensasjon fra forskrift om fredning av Sogndalstrand kulturmiljø (FOR-2005-06-24-705) for oppsetting av terrasse på eiendommen 53/26 i Sokndal kommune.

Dere ble innvilget utsatt klagefrist fordi dere ønsket en videre dialog med saksbehandler i fylkeskommunen. Utsatt frist ble innvilget i e-post datert 15. juli 2022. Ny frist ble satt til 5. september 2022.

Klagen er oversendt fra Rogaland fylkeskommune til Riksantikvaren som overordnet instans, i brev datert 26. september 2022. Klagen er fremsatt innen klagefristen og tas til behandling.

Vi har mottatt merknadene deres til fylkeskommunens oversendelse, datert 7. oktober 2022. Merknadene ble feilaktig sendt til Rogaland fylkeskommune, som videresendte dem til Riksantikvaren i brev datert 11. oktober 2022. Saken er tilstrekkelig opplyst.

Konklusjon

Riksantikvaren har vurdert alle sider av saken. Klagen tas til følge og det fattes nytt vedtak, jf. forvaltningsloven § 34 fjerde ledd.

Avgjørelsen er endelig og kan ikke klages på, jf. forvaltningsloven § 28.

Juridisk status for eiendommen og forvaltningsmyndighet

Eiendommen inngår i Sogndalstrand kulturmiljø, fredet ved forskrift i kgl. resolusjon 24. juni 2005, med hjemmel i kulturminneloven § 20 første ledd. Eiendommen deres ligger i sone B i kulturmiljøet.

Forvaltningsmyndigheten er Rogaland fylkeskommune. Dette følger av forskrift om fastsetting av myndighet mv. etter kulturminneloven § 3 (4).

Befaring

I forbindelse med andre befaringer i Sogndalstrand, deltok Riksantikvaren på befaring av eiendommen deres før klagen ble oversendt til oss. Befaringen ble avholdt 14. september 2022. Fra Riksantikvaren deltok Bård Langvandslien og Elisabeth Nordling. Fra Rogaland fylkeskommune deltok Elin Taranger og Jan Geir Auestad.

Bakgrunn for saken

Rogaland fylkeskommune oppfordret dere i brev datert 27. april 2022 om å søke om dispensasjon fra fredningen for terrassen deres, som allerede var oppført. Dere sendte inn søknad i e-post datert 21. juni 2022. Søknaden er datert 13. juni 2022.

Fylkeskommunen avsto søknaden i brev datert 29. juni 2022. Avslaget ble begrunnet med at tiltaket ligger godt synlig i kulturmiljøet, langs Årosveien på vei til/fra Amfiet og småbåthavna i Sogndalstrand. Terrassen er satt opp på plenen inntil eksisterende bolig, hvor terrenget heller jevnt nedover mot sørvest. Rogaland fylkeskommune konkluderte med at plattingens størrelse, høyden på leveggen og rekkverket, og bruken av trematerialer ikke er tilstrekkelig tilpasset den eksisterende bygningen og kulturmiljøet for øvrig. Fylkeskommunen uttrykte bekymring for at det på sikt vil kunne få svært uønskede følger for det fredete kulturmiljøet som helhet dersom det åpnes for oppføring av treplattinger på enkelte eiendommer.

Dere klaget på avslaget i e-post datert 28. august 2022, sendt 1. september 2022.

Innholdet i klagen

Dere viser til forvaltningsplanen for Sogndalstrand, hvor det står at det bare er tiltak som medfører at hagene i sone B endres bort fra *vanlig villahagekarakter* som krever søknad og dispensasjon etter fredningsforskriften. Dere mener at fylkeskommunen ikke har konkretisert hva de mener ligger i dette begrepet.

Dere mener at hagen ikke kan sies å ha endret karakter på grunn av terrassen og at tiltaket derfor ikke er søknadspliktig. Avslaget er basert på paragrafer og punkter i forskriften og forvaltningsplanen som ikke gjelder i sone B. Fordi tiltaket ikke er søknadspliktig, har ikke fylkeskommunen hjemmel for å kreve at terrassen fjernes.

Avslaget oppleves som forskjellsbehandling ettersom flere av naboene deres har fått tillatelse til å sette opp treplattinger og til å bygge ut eller endre husene sine. Det er også blitt satt opp flere nye hus i området de siste årene. Praktiseringen av fredningsbestemmelsene oppfattes som vilkårlige og lite forutsigbare. Dere ønsker klarhet i hva som kan aksepteres, og forutberegnelighet for hva som eventuelt må gjøres for å få dette godkjent.

Fylkeskommunens vurdering av klagen

Fylkeskommunen mener at tiltaket utvilsomt er søknadspliktig og forutsetter dispensasjon fra fredningen. De har forståelse for ønsket om å tilrettelegge uteoppholdsarealet, og har forsøkt å gå i dialog med dere om en alternativ utforming. Fylkeskommunen har foreslått at dere benytter tradisjonelle steinmaterialer i kombinasjon med beplantning som avskjerming og en bedre tilpasning til terrenget og fredningsområdet.

Etter fylkeskommunens vurdering, har det ikke kommet inn nye opplysninger i forbindelse med klagen, som tilsier at det foreligger særlige grunner for å gi dispensasjon for terrassen. Rogaland fylkeskommune vurderer at behovet for å beskytte det fredete kulturmiljøet går foran søkers behov for dispensasjon.

Deres merknader til fylkeskommunens oversendelse

Dere foreslår følgende endringer av terrassen for å komme frem til en tilfredsstillende løsning:

1. Bredden reduseres med 25 cm. En bærebjelke og fundament som går på tvers av terrassen, og som holder oppe alle støttebjelkene, gjør det umulig å fjerne mer.
2. Levegg og trapp mot syd fjernes og erstattes med rekkverk rundt hele terrassen.
3. Terrenget rundt fylles med jordmasse og beplantes for å øke skjerming.
4. Tørrmur etableres rundt hele bunnen av verandaen.

Fylkeskommunen kommenterer i oversendelsen at dette, etter en foreløpig vurdering, ikke vil være tilstrekkelig til at det bør gis dispensasjon fra fredningen.

Riksantikvarens vurdering

Innledning

Eiendommen

Eiendommen deres inngår i Sogndalstrand kulturmiljø og skal forvaltes i henhold til fredningsforskriften og forvaltningsplanen som gjelder for kulturmiljøet.

Regelverket

Forskriften § 6 inneholder bestemmelser om hvilke tiltak som krever dispensasjon. Forskriftens bestemmelser er *bindende*, mens forvaltningsplanen utfyller forskriften med nærmere *retningslinjer* som skal bidra til at formålet med kulturmiljøfredningen kan oppnås og ivaretas på en best mulig måte.

Vurdering av unntak

I forskrift om fredning av Sogndalstrand kulturmiljø er det gitt noen unntak fra søknadsplikten i § 7. Riksantikvaren kan ikke se at terrassen dere har bygget er et tiltak som omfattes av unntakene i denne bestemmelsen.

Omtale av søknad etter utført tiltak

Det er generelt svært uheldig at det utføres tiltak i kulturmiljøet uten at det er søkt om dispensasjon, eller at kulturmiljømyndighetene i tvilstilfelle har blitt kontaktet. Riksantikvaren vurderer det som klart at det skulle vært søkt dispensasjon for bygging av terrassen. En søknad som har kommet inn i etterkant av gjennomføringen av tiltaket, skal likevel vurderes på samme måte som om tiltaket ikke allerede var utført.

Riksantikvarens myndighet

Riksantikvaren kan prøve alle sider av saken og herunder ta hensyn til nye omstendigheter. Direktoratet skal vurdere synspunktene deres, og kan også ta opp forhold som ikke er berørt av dere, jf. forvaltningsloven § 34 andre ledd. Riksantikvaren kan også vurdere om det er gjort saksbehandlingsfeil, som kan ha virket bestemmende på innholdet i vedtaket, jf. forvaltningsloven § 41.

Hjemmelsgrunnlag

Saken har hittil vært vurdert ut fra bestemmelsen som gjelder for hagene, jf. § 6 nr. 3. Tiltaket burde vært behandlet som endring av bygning jf. § 6 nr. 1. Vi kan likevel ikke se at dette har hatt innvirkning på fylkeskommunens vedtak, ettersom plattinger og tilbygg i hagene uansett er søknadspliktige.

Kulturmiljøforvaltningen har i den senere tid gitt avslag på søknader om å etablere glassrekkverk på bygninger i Sogndalstrand. Rekkverk anses for å være en søknadspliktig fasadeendring som omfattes av forskriften § 6 nr. 1. Dette må gjelde tilsvarende for en terrasse. Tiltaket er søknadspliktig, og fylkeskommunen har hjemmel til å kreve den fjernet etter kulturminneloven § 16.

Dispensasjon

En fredning tar alltid utgangspunkt i fredningsobjektets tilstand på fredningstidspunktet. Formålet med fredningen, omfanget og bestemmelsene definerer hva og hvilke deler av objektet som har nasjonal kulturminneverdi. Forvaltningsplanen gir utfyllende retningslinjer for hvordan forskriftens bestemmelser skal forstås.

Forskriften § 8 åpner for at det kan gis dispensasjon fra fredningsbestemmelsene. Det stilles to vilkår, som begge må være oppfylt for at dispensasjon kan gis. Tiltaket kan ikke medføre et *vesentlig inngrep*, og det må foreligge *særlige tilfelle*.

Bestemmelsen er en *kan*-bestemmelse. Dette innebærer at en søknad om dispensasjon kan avslås selv om begge vilkårene er oppfylt, dersom behovet for å beskytte det fredete kulturmiljøet vurderes å gå foran søkers behov eller samfunnsmessige behov som tilsier at dispensasjon bør gis.

Vesentlig inngrep

Hva som er et vesentlig inngrep, vil bero på et faglig skjønn. Kulturmiljømyndighetene skal foreta en helhetlig vurdering av inngrepets art og størrelse sett opp mot kulturmiljøets art, størrelse og kulturhistoriske og arkitektoniske verdier. Formålet med fredningen og fredningsbestemmelsene har avgjørende betydning for vurdering av vesentlighetsspørsmålet. Forvaltningsplanen gir mer detaljerte føringer for hvordan søknader om dispensasjon skal vurderes.

Også mindre endringer, som hver for seg ikke synes å være vesentlige, kan samlet sett – og over tid – innebære vesentlige inngrep. Gjentatte mindre inngrep kan til slutt føre til at tålegrensen er nådd for hva som kan aksepteres. I et kulturmiljø må ethvert tiltak både ses i sammenheng med det området som det skal utføres i, og med hvilken innvirkning det har på kulturmiljøet som helhet.

Søknader vurderes individuelt, sett opp mot fredningens formål og bestemmelser. Tiltak må vurderes opp mot arkitekturen, byggeskikken/stilen og størrelsen på det bygget som ønskes endret og mot helheten i kulturmiljøet og hvilke kulturhistoriske verdier tiltaket kan komme i konflikt med. I Sogndalstrand er målet å bevare kulturmiljøet slik at det forblir mest mulig autentisk. Man vil derfor helst unngå tilbygg, påbygg og nybygg.

Formålet med fredningen av Sogndalstrand er å bevare et kyst-tettsted av nasjonal verdi, utviklet i den førindustrielle perioden bl.a. på basis av sjøbruk og jordbruk. Strukturene i bebyggelse og jordbrukslandskap er i liten grad endret siden siste halvdel av 1800-tallet. Både overordnede trekk i miljøet, enkeltelementer og sammenhengen mellom disse skal bevares.

Riksantikvaren er enig med fylkeskommunen i at den nåværende terrassen, slik den fremstår i størrelse og materialbruk, ikke er tilstrekkelig tilpasset huset eller miljøet for øvrig, og derfor utgjør et vesentlig inngrep som det ikke kan gis dispensasjon for. Direktoratet er likevel av den oppfatning at det er mulig å tilpasse terrassen for å komme frem til en akseptabel løsning.

Direktoratet ser det som positivt at dere har kommet med konkrete forslag til endringer, som dere mener vil dempe terrassens dominante uttrykk.

Riksantikvaren er opptatt av at like saker skal behandles likt. I området huset deres ligger i, er det gitt flere dispensasjoner de siste årene – både til utvidelse av eksisterende terrasser og til utvidelse av bolig. Vi vurderer at en endret versjon av terrassen, som er bedre tilpasset bygningen og mindre synlig, vil kunne underordne seg miljøet i området huset deres ligger i på en slik måte at den ikke vil utgjøre et vesentlig inngrep.

Selv om tiltaket ikke vurderes å være vesentlig, er det også et vilkår at det foreligger slike særlige tilfelle som tilsier at dispensasjon skal gis.

Særlige tilfelle

Som særlige tilfelle trekker forarbeidene til kulturminneloven frem tiltak som er nødvendige av hensyn til formålet med den enkelte fredningen, tiltak av vesentlig samfunnsmessig betydning og andre helt spesielle tilfeller.

Tiltak som er nødvendige av hensyn til formålet med fredningen, kan for eksempel være brannsikring, reparasjoner og restaurering. Tiltak som er av vesentlig samfunnsmessig

betydning, kan for eksempel være miljøhensyn, universell utforming og krav til helse, miljø og sikkerhet, som er pålagt gjennom andre lovverk.

Mange av husene innenfor fredningsområdet i Sogndalstrand blir i dag benyttet som fritidsboliger og hotell. Riksantikvaren er derfor opptatt av å legge til rette for en god bokvalitet for de fastboende. Vi anser ut fra dette at vilkåret om at det må foreligge særlige tilfelle som oppfylt, da tilgang til terrasse eller tilsvarende godt uteoppholdsareal har en stor betydning for å få en funksjonell og tilstrekkelig god bosituasjon.

Konklusjon

Riksantikvaren har vurdert alle sider av saken og kommet til at Rogaland fylkeskommunes vedtak oppheves, og det fattes nytt vedtak, jf. forvaltningsloven § 34 fjerde ledd. Klagen tas til følge.

Vedtak

Riksantikvaren gir etterfølgende dispensasjon til oppføring av terrassen på følgende vilkår:

1. Høyden på leveggen mot nord-vest reduseres med om lag 25 cm, ved at den øvre og sprossede delen av leveggen fjernes.
2. Mellomrommene mellom fundamentstolpene mot sør-vest og nord-vest skal forblendes med murt naturstein.
3. Det skal etableres leplanting mot Årosveien, slik at sikten inn mot terrassen reduseres. Beplantingen kan anlegges langs Årosvegen slik det sto omkring 2003, eller rett ut fra husets gavlvegg og sør-vestover, slik det sto på fredningstidspunktet i 2005.
4. Det skal plantes skjermvegetasjon, som i løpet av en sesong eller to når omtrent opp til rekkverkets topp, foran terrassens rekkverk ved det sør-østre hjørnet. Hensikten er å redusere den uheldige symmetriske formen terrasserekkerket har i dag.
5. Rekkverkene skal males i samme farge som huset.
6. Terrenget foran terrassen heves tilsvarende ett trinn, og trappens nederste trinn fjernes. Terrengutfyllingen skal gå naturlig og jevnt ut mot eksisterende terreng, og dekke et så stort areal at det ikke ser ut som en liten haug foran trappa.

Direktoratet anbefaler at det ved et fremtidig større vedlikeholdsarbeid, finnes en løsning hvor terrassen ligger lavere i terrenget, slik at trappen opp fra plenen ikke blir like dominerende.

Tiltakene skal være utført innen 1. juni 2023.

Hvis tilpasningene ikke er gjennomført innen fristen, må terrassen fjernes. Fylkeskommunen kan da la arbeidet med å fjerne terrassen bli utført på deres regning, jf. kulturminneloven § 16. Kravet er tvangsgrunnlag for utlegg.

Avgjørelsen er endelig og kan ikke klages på, jf. forvaltningsloven § 28.

Dere kan kreve dekning av nødvendige kostnader

Klagen deres har ført frem. Det betyr at dere har krav på å få dekket vesentlige kostnader som har vært nødvendige for å få endret vedtaket, jf. forvaltningsloven § 36. Fristen for å kreve kostnadene dekket er 3 uker fra dere har mottatt dette brevet fra oss.

Nødvendige kostnader må dokumenteres med kopier av fakturaer. Vi understreker at det også må dokumenteres at kostnadene har vært vesentlige og nødvendige for å fremme klagen.

Vennlig hilsen

Anne-Judith Munthe-Kaas
avdelingsdirektør
leder Juridisk seksjon

Elisabeth Nordling
Seniorrådgiver

Brevet er elektronisk godkjent uten underskrift

Kopi til: Rogaland fylkeskommune, Postboks 130 sentrum, 4001 STAVANGER



Flyfoto fra 2003, finn.no.