



SAKSBEHANDLER
Elisabeth Nordling
Bård Langvandstien

VÅR REF.
22/02931-4

DERES REF.
2022/35598

VÅR DATO
04.10.2022

DERES DATO

postmottak@ra.no
www.riksantikvaren.no

Solveig Rek Olsen
Strandaveien 53a
4380 HAUGE I DALANE

Sogndalstrand kulturmiljø – Strandaveien 53a – 46/65, Sokndal Avgjørelse av klage på avslag på dispensasjon for oppføring av garasje

Innledning

Vi viser til klagen deres, datert 9. juni 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 garasje på eiendommen 46/65 i Sokndal kommune. Klagen er innlevert av Atle Roger Mydland, på vegne av dere. Som avtalt under befaringen, sendes avgjørelsen vår direkte til dere, med Atle Roger Mydland i kopi.

Klagen er oversendt til oss fra Rogaland fylkeskommune i brev datert 29. juni 2022. Klagen er fremsatt innen klagefristen og tas til behandling.

Vi mottok ikke noen merknader til fylkeskommunens oversendelse fra dere før fristen for dette gikk ut. På befaring avtalte vi med dere at dere skulle få tilbakemelding fra Riksantikvaren hvis det var behov for mer informasjon. Etter intern drøfting, kom direktoratet til at ytterligere dokumentasjon ikke ville kunne tilføye momenter av betydning for saken. Dere fikk tilbakemelding om dette i e-post datert 3. oktober 2022.

Vi anser saken for å være tilstrekkelig opplyst.

Konklusjon

Riksantikvaren har vurdert alle sider av saken og kommet til at Rogaland fylkeskommunes vedtak opprettholdes. Klagen tas ikke til følge.

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.

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

Befaring

Vi befarte eiendommen sammen med dere 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 i brev datert 3. januar 2022 alle huseiere i Sogndalstrand kulturmiljø om å søke om dispensasjon for søknadsppliktige tiltak som allerede var utført. På bakgrunn av dette, søkte dere om etterfølgende dispensasjon for etablering av garasje. Garasjen ble oppført i 2021. Eiendommen som garasjen er oppført på, ligger både i fredningssone A og C1 i kulturmiljøet.

Fylkeskommunen avsto søknaden i brev datert 26. april 2022. Avslaget ble begrunnet med at garasjen ikke er tilstrekkelig tilpasset de eksisterende bygningene, terrenget og det øvrige fredningsområdet med hensyn til størrelse, volum, høyde og materialbruk, og derfor innebærer et vesentlig inngrep i kulturmiljøet. Garasjen er oppført i betong/betongstein, kombinert med glass og stål, noe som står i stor kontrast til trehusbebyggelsen på eiendommen og i fredningsområdet og gjør at garasjen fremstår som et fremmedelement i kulturmiljøet.

Garasjen er etter fylkeskommunens oppfatning, svært godt synlig ved inn- og utkjøring av fredningsområdet. Eiendommen har direkte atkomst fra Strandgaten, og ligger like ved en større parkeringsplass som de aller fleste som skal besøke Sogndalstrand og huseiere i området benytter. De fleste besøkende som skal ned til sentrum i Sogndalstrand, vil passere eiendommen. Fylkeskommunen har også lagt vekt på at tiltaket er godt synlig fra Årossiden, boligområdet på østsiden av elva Sokna.

Fylkeskommunen viser til at det allerede er en dobbel garasje på eiendommen. Den nye garasjen er betydelig større og høyere enn disse, og fremstår derfor som veldig dominerende på den opprinnelige bygningen. Det er i tillegg anlagt en stor takterrasse med rekkverk i stål og glass på toppen av bygget, noe som gjør at volumet fremstår som enda større.

Dere klaget på avslaget i brev datert 9. juni 2022.

Innholdet i klagen

Klagen er inndelt i følgende punkter:

1. Tiltaket er ikke et vesentlig inngrep i kulturmiljøet.

Tiltaket er ikke et vesentlig inngrep i kulturmiljøet, da det ligger i ytterkanten av sone A og inn i sone C1. Den synlige delen av garasjen, som strekker seg utover den opprinnelige bygningsmassen, ligger i sone C1.

I sone A er bygget senket og trukket under bakken. Dere mener at fylkeskommunens bilder i avslagsbrevet er misvisende, da tiltaket kun er synlig fra små sektorer i sone C1, og ikke gir silhuett fra noen vinkler. Dere mener at denne saken må vurderes ut fra bestemmelsene som gjelder for sone C1.

2. Materialbruk.

2.1. Betonggarasje

Dere viser til at Riksantikvaren tidligere har godkjent en betonggarasje med flatt tak i området nær fredningen. Denne garasjen er godt synlig fra det meste av fredningsområdet.

2.2. Glassrekkverk

Rekkverk i glass er et nytt element og materiale som har kommet etter fredningen. Dere viser til at et glassrekkverk kan virke mindre dominerende enn rekkverk i andre materialer, da terrenget bak er synlig gjennom. Dere viser til at det er flere glassrekkverk som er synlige fra samme sted i Sogndalstrand.

3. Garasjen er tilpasset et behov

Det som gjør Sogndalstrand så unikt, er at det har vært behovene og hvordan eiendommene kan utnyttes som har stått sentralt. I denne delen av landet har funksjonalitet og kvalitet ofte stått foran estetikk. Det er en viktig forutsetning for fredningen å ha et boligområde som det er godt å bo i.

4. Objektiv vurdering og behandling

Til tross for at det er gjort feil i byggeprosessen, har dere et ønske om at det kan være mulig å komme frem til en god løsning i dialog med vernemyndighetene. Dere understreker også at dere generelt er veldig positive til fredningen, og tidligere blant annet har restaurert en gammel løe på eiendommen, fjernet flere grantrær etter oppfordring fra regional kulturmiljømyndighet, samt stilt deler av eiendommen til disposisjon for nedgravde avfallscontainere.

Fylkeskommunens vurdering av klagen

Fylkeskommunen opprettholder sin oppfatning av at garasjen, på grunn av bruk av betong/betongstein, kombinert med glass og stål, står i sterk kontrast til materialbruken på eiendommen og i kulturmiljøet ellers.

Eksemplene på bruk av glassrekkverk og godkjenning av garasje med flatt tak, gjelder eiendommer som ligger utenfor kulturmiljøet. Disse eiendommene omfattes derfor ikke av fredningsbestemmelsene.

Fylkeskommunen har ikke endret sin oppfatning av at garasjen først og fremst er tilpasset en stor bil, og ikke til terrenget, tomten, huset eller fredningsområdet for øvrig. Dette er ikke i overensstemmelse med fredningsbestemmelsene og forvaltningsplanen som forutsetter at nye tilbygg og nybygg skal være stedstilpasset og ha en underordnet og oppsluttende arkitektur i forhold til eksisterende bygninger og miljøet den står i.

Riksantikvarens vurdering

En fredning tar alltid utgangspunkt i hvordan fredningsobjektet var på fredningstidspunktet. Formålet med fredningen, omfanget og bestemmelsene definerer hva og hvilke deler av objektet som har nasjonal kulturminneverdi.

Eiendommen inngår i Sogndalstrand kulturmiljø, som skal forvaltes i henhold til fredningsforskriften og forvaltningsplanen som gjelder for kulturmiljøet. Innenfor fredningsområdet er det variasjoner med hensyn til verneverdiene og hva som kan aksepteres av endringer og nye tiltak. Kulturmiljøet er derfor inndelt i soner A - D. Eiendommen deres ligger både i sone A og i sone C1.

I klagen viser dere til at det tidligere er godkjent en betonggarasje med flatt tak i området nær fredningen. Denne garasjen ligger utenfor fredningsområdet, og er derfor ikke omfattet av de samme bestemmelsene. Det samme gjelder glassrekkverkene som er synlige fra samme sted i Sogndalstrand.

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 betyr at en søknad om dispensasjon kan avslås selv om begge vilkårene er oppfylt, hvis behovet for å beskytte det fredete kulturmiljøet vurderes å gå foran søkers behov eller samfunnsmessige behov som tilsier at dispensasjon skal gis.

Vesentlig inngrep

Hva som er et vesentlig inngrep, vil bero på et faglig skjønn. Kulturminnemyndighetene skal foreta en helhetlig vurdering av inngrepet sett opp mot kulturmiljøets historiske og arkitektoniske verdier. Formålet med fredningen og fredningsbestemmelsene er førende for skjønnssavgjørelse av vesentlighetsspørsmålet. Det er utarbeidet en forvaltningsplan som skal bidra til en god forvaltning av fredningsområdet.

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 uten å overstige terskelen for vesentlige inngrep. I et kulturmiljø må tiltaket ses opp mot hvilken innvirkning det har på miljøet som helhet.

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.

Etter fredningsforskriften § 6, er det ikke tillatt å oppføre tilbygg, påbygg og nybygg i kulturmiljøet uten dispensasjon. Det samme gjelder inngrep i bakken, herunder uttak og oppfylling av masse og utvidelse av parkeringsplasser. Det kommer frem av forvaltningsplanen at dette gjelder i alle soner.

Tegningene som var vedlagt søknaden deres, viser at det tidligere stod et tilbygg/bod inntil huset. Hele huset, inklusivt tilbygget/boden ligger innenfor i sone A. Tilbygget/boden er revet og erstattet med et utvidet tilbygg som ligger både i sone A og i sone C1. Tiltaket må vurderes ut fra bestemmelsene som gjelder i begge disse sonene.

Forvaltningsplanen gir føringer for hvordan søknader om dispensasjon skal vurderes. Disse føringene skal legges til grunn selv om søknaden har kommet inn etter at tiltaket er utført.

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.

Dersom det skal gis dispensasjon til nybygg/tilbygg/påbygg, bør dette være stedstilpasset, og ha en underordnet og oppsluttende arkitektur i forhold til huset som endres og det miljøet det står i. Det må også vurderes hvor eksponert det nye bygget/tilbygget/påbygget blir, både sett opp mot selve bygningen og resten av det fredete kulturmiljøet. Garasjen som er oppført, skiller seg ut fra den øvrige bygningsmassen både når det gjelder materialbruk og størrelse.

I fredningsforskriften § 7 nr. 12 er det gitt unntak for ombygging av eksisterende våningshus og driftsbygning, og eventuelt riving og oppføring av nye i tunene innenfor sone C1. Det er imidlertid en forutsetning at ombygging og nybygging tilpasses miljøet med hensyn til størrelse, utforming og materialbruk. Slike tiltak skal varsles forvaltningsmyndigheten i god tid før planlagt iverksetting, slik at forvaltningsmyndigheten i tvilstilfeller kan avgjøre hvorvidt tiltaket er søknadspliktig.

Den nye garasjen i Strandaveien 53a er oppført i eksponert betong, kombinert med glass og stål, noe som i stor grad avviker fra trehusbebyggelsen på eiendommen og andre eiendommer innenfor kulturmiljøfredningen. Garasjen fremstår som fremmed i kulturmiljøet sett i forhold til fredningen og dens formål, og faller etter Riksantikvarens oppfatning ikke inn under unntaksbestemmelsen i § 7.

Riksantikvaren slutter seg til fylkeskommunens vurdering av at garasjen er for stor og eksponert. Den er ikke tilstrekkelig tilpasset de eksisterende bygningene, terrenget og det øvrige fredningsområdet med hensyn til størrelse, volum, høyde og materialbruk. Direktoratet vurderer at bygningen slik den fremstår i dag, er et vesentlig inngrep i kulturmiljøet som det ikke kan gis dispensasjon for.

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.

I Sogndalstrand er det begrenset med muligheter for parkering. Vi har forståelse for at det vil være hensiktsmessig for dere å kunne parkere bobilen innendørs på egen eiendom. Vi kan likevel ikke se at det foreligger noen tungtveiende samfunnshensyn som begrunner behovet for garasje. Tiltaket er heller ikke nødvendig for å opprettholde en akseptabel bostandard. Etter direktoratets syn, er ikke vilkåret om at det må foreligge særlige tilfelle oppfylt i denne saken.

Konklusjon

Riksantikvaren har vurdert alle sider av saken og kommet til at Rogaland fylkeskommunes vedtak opprettholdes. Slik garasjen fremstår i dag, innebærer den et vesentlig inngrep i kulturmiljøet. Vilkåret om at det må foreligge særlig tilfelle er heller ikke oppfylt. Klagen tas ikke til følge.

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

Frist for riving av garasjen settes til 1. mai 2023.

Hvis tiltaket ikke tilbakeføres innen fristen, kan fylkeskommunen la arbeidet bli utført på din regning. Kravet er tvangsgrunnlag for utlegg, jf. kulturminneloven § 16.

Forholdet til plan- og bygningsloven

En dispensasjon fra fredningsbestemmelsene innebærer *ikke* at det er gitt tillatelse etter plan- og bygningsloven. En tiltakshaver har plikt til å sende søknad til kommunen for tiltak som er søknadspliktige etter plan- og bygningsloven § 20-1. Kommunen skal behandle søknader på selvstendig grunnlag, og har ansvar for å følge opp tiltak som er ulovlig gjennomført.

Vennlig hilsen

Anne-Judith Munthe-Kaas
avdelingsdirektør
leder Juridisk seksjon

Elisabeth Nordling
seniorrådgiver

Brevet er elektronisk godkjent uten underskrift

Kopi til: Atle Roger Mydland, Hanebergveien 23, 4380 HAUGE I DALANE/ Sokndal
kommune, Gamleveien 20, 4380 HAUGE I DALANE/ Rogaland fylkeskommune, Postboks 130
sentrum, 4001 STAVANGER