



SAKSBEHANDLER
Elisabeth Nordling
Bård Langvandslie

VÅR REF.
22/04442-2

DERES REF.
2020/73702

VÅR DATO
29.11.2022

DERES DATO

postmottak@ra.no
www.riksantikvaren.no

Kenneth Landmark
Årosveien 23
4380 HAUGE I DALANE

Sogndalstrand kulturmiljø - Avgjørelse i klage om størrelse på terrasse i Årosveien 23

Innledning

Vi viser til klagen deres, datert 24. oktober 2022. Klagen gjelder Rogaland fylkeskommunes avslag på søknad om dispensasjon fra forskrift om fredning av Sogndalstrand kulturmiljø (FOR-2005-06-24-705) for endring av størrelse på allerede oppført terrasse på eiendommen 53/30 i Sokndal kommune.

Klagen er rettidig og blir behandlet.

Dere opplyser om at fylkeskommunen avgjorde saken før dere hadde sendt inn den endelige søknaden, og ber om at saken behandles på ny. I klagesaker skal vedtaksinstansen vurdere de nye opplysningene i saken før den eventuelt oversendes til klageinstansen for endelig avgjørelse. Klagen ble oversendt fra Rogaland fylkeskommune til Riksantikvaren i brev datert 17. november 2022, sammen med vedtaket om avslag og foreløpig svar til dere. Det kommer frem av oversendelsen at fylkeskommunen har vurdert saken på nytt. Dere ble gitt anledning til å komme med kommentarer til fylkeskommunens saksfremstilling innen to uker. Fristen har gått ut, og vi har ikke mottatt noen merknader fra dere. Vi anser saken for å være tilstrekkelig opplyst.

Riksantikvaren har vurdert alle sider av saken. Klagen tas til ikke til følge og det settes ny frist for retting til 1. mars 2023.

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

Riksantikvaren har ikke vært på befaring. Direktoratet har vurdert at klagesaken er godt nok opplyst gjennom dokumentasjonen som var vedlagt. Riksantikvaren er også godt kjent i området terrassen ligger i.

Bakgrunn for saken

Fylkeskommunen ga dere 5. oktober 2021 dispensasjon til å sette opp et tilbygg til huset deres. Samtidig fikk dere dispensasjon til å sette opp en terrasse i størrelse 6,5 x 2,5 meter utenfor sørveggen. Fylkeskommune vurderte at en terrasse i denne størrelsen ville utgjøre en lite merkbar endring i kulturmiljøet. Det ble presisert at størrelsen var det maksimale av hva som kunne aksepteres for at den ikke skulle bli for dominerende i det øvrige bygningsmiljøet. Det er også tidligere gitt flere dispensasjoner til endringer på huset.

Rogaland fylkeskommune befarte eiendommen 19. september 2022, og det kom da frem at dere hadde ført opp en terrasse som var større enn det var gitt dispensasjon til. Størrelsen hadde økt fra de tillatte 6,5 x 2,5 til 8,2 x 2,6 meter. Dere opplyste om at dette ble gjort fordi det var ønske om å strekke den lenger mot den eksisterende steintrappen i sørvest.

Fylkeskommunen mottok en henvendelse fra dere 23. september 2022. Denne henvendelsen ble oppfattet som en søknad om å utvide terrassen fra 6,5 x 2,5 til 8,2 x 2,6 meter. Søknaden ble avslått i vedtak datert 5. oktober 2022.

I avslaget viste fylkeskommunen til at huset deres er et av de største husene på Åros, som ligger godt eksponert fra kaien og Strandgaten i Sogndalstrand. Selv om treplattinger i utgangspunktet skal unngås i fredningsområdet, ble det i deres tilfelle gjort unntak fordi tiltaket var godt tilpasset huset og terrenget på tomta. Rogaland fylkeskommune vurderte at terrassen – slik den var omsøkt – ville utgjøre en lite merkbar endring sett fra Strandgata.

Fylkeskommunen mener at terrassen – slik den fremstår nå – er for stor, slik at den ikke lenger er tilpasset huset, den eksisterende steintrappen eller terrenget på tomta. For at tiltaket ikke skal virke for dominerende i bygningsmiljøet og fremstå som et vesentlig inngrep i fredningsområdet, bør terrassen ikke være lenger enn husets fasade mot sør og avsluttes ved hushjørnet, slik den var vist på tegningene i den opprinnelige søknaden. Etter Rogaland fylkeskommunes vurdering, foreligger det heller ikke særlige grunner for å tillate forlengelsen av terrassen.

Innholdet i klagen

I klagen viser dere til at dere mottok avslag fra fylkeskommunen før dere hadde sendt søknad. Avslaget var derfor basert på det som var ment som informasjon i etterkant av befaringen. Dere håper på en ny vurdering av saken på grunnlag av den innsendte søknaden.

Dere argumenterer med at terrassen bare er synlig fra Årosveien og ikke fra Strandgaten. Dere viser til at de 3,8 m² det gjelder, knapt er synlige fra veien. Dere stiller dere derfor undrende til hvorfor fylkeskommunen omtaler tiltaket som et vesentlig inngrep i kulturmiljøet.

Utvidelsen ble gjort ut fra en vurdering som ble tatt ved byggingen. Ut fra praktiske og estetiske hensyn ble det vurdert at utvidelsen av terrassen mot vest, ville sikre en fin overgang til den eksisterende trappen, få en fin overgang mellom terreng og terrasse og skjule murkanten og grusen ved husveggenes ende.

Fylkeskommunens vurdering av klagen

Rogaland fylkeskommune vurderer at størrelsen på treplattingen fremstår som for stor i forhold til huset og situasjonen i fredningsområdet, når den strekker seg forbi hushjørnet. Selv om de 1,47 meterne, som terrassen er forlenget med, i seg selv ikke er godt synlig fra Årosveien, er hele tiltaket nå av en så stor størrelse at Rogaland fylkeskommune oppfatter den som dominerende. For at terrassen ikke skal fremstå som for dominerende bør den derfor avsluttes ved hjørnet i sørvest.

Etter en foreløpig vurdering av klagen er Rogaland fylkeskommune fremdeles av den oppfatning at tiltaket vil bli bedre tilpasset situasjonen og den eksisterende steintrappen dersom terrassen avsluttes ved hushjørnet i sørvest. Rogaland fylkeskommune opprettholder derfor sitt vedtak om avslag på å endre størrelsen på terrassen.

Riksantikvarens vurdering

Riksantikvarens myndighet i klagesaker

Riksantikvaren kan prøve alle sider av saken, 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.

Dispensasjon

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 i sone B.

I forvaltningsplanen står det at treplattinger bør unngås. Nye behov skal i størst mulig grad løses som en videreføring av eldre tradisjoner, for eksempel legging av natursteinsheller i stedet for oppbygging av terrassegulv i treverk.

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 kan gis.

Vesentlig inngrep

Hva som er et vesentlig inngrep, vil bero på et faglig skjønn. Kulturminnemyndighetene 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 stor betydning for vesentlighetsspørsmålet.

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 blant annet 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. Det er den enkelte bygningen og alle bygningsdelene, vegetasjonen, jordbrukslandskapet og alle de andre elementene i miljøet som utgjør den verdifulle kulturhistoriske helheten i Sogndalstrand.

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.

Det kan imidlertid være hus hvor noen tiltak kan dispenseres for, mens tilnærmet samme tiltak på andre hus vil ødelegge helhetsinntrykket som fredningen er ment å bevare. Momenter som spiller inn her er husets alder og funksjon, sett opp mot kulturminneverdien og synligheten av tiltaket. Bestemmelsene for den vernesonen eiendommen ligger i er med på å fastsette hva som skal vektlegges og eventuelt kan tillates innfor området. Hvor eksponert endringen eller tiltaket er mot offentlig rom og hvor tungtveiende behovet som ligger bak endringen er, vil også måtte tas i betraktning.

Dette kan likevel ikke vurderes helt separat. Det må også tas hensyn til at større treplattinger er et fremmedelement som bryter med den rådende materialbruken i kulturmiljøet. Det kan derfor oppstå svært uønskede følger å åpne for større treplattinger på enkelte eiendommer.

Årosveien 23 er et nyere hus som ligger i vernesone B. Den kulturhistoriske betydningen av bebyggelsen på eiendommen er liten sett opp mot fredningens formål. Fylkeskommunen har tidligere gitt flere dispensasjoner til omfattende endringer av huset og andre tiltak på eiendommen. Terrassen er ikke synlig fra den mest sentrale delen av fredningsområdet, og den er heller ikke godt synlig fra Årosveien. Vi er enige med fylkeskommunen i at tiltaket totalt sett

fremstår som stort og dominerende, men anser likevel ikke terrassen for å være et vesentlig inngrep i kulturmiljøet som helhet.

Særlige tilfelle

Dersom et tiltak ikke anses for å være et vesentlig inngrep, må det vurderes om det foreligger særlige tilfelle som tilsier at dispensasjon skal gis. Som særlige tilfelle trekkes 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.

Eiere skal kunne forvente at like saker behandles likt. I vedtak datert 11. november 2022, ga Riksantikvaren medhold i klagesak om en terrasse som allerede var oppført i Årosveien 16. Terrassen ble imidlertid vurdert som for dominerende. I klageavgjørelsen ble det derfor stilt vilkår om betydelige endringer av terrassen og området rundt, slik at den ble bedre tilpasset bygningen og mindre synlig i kulturmiljøet ellers.

Det var ikke andre opparbeidede utearealer i tilknytning til den aktuelle boligen. I vurderingen av om det forelå særlige tilfelle, la direktoratet avgjørende vekt på at tilgang til terrasse eller tilsvarende uteareal har en stor betydning for å få en tilstrekkelig og god bosituasjon.

I deres tilfelle er det allerede flere uteplasser i tilknytning til huset. Riksantikvaren vurderer ikke den ulovlige utvidelsen for å være nødvendig for å opprettholde terrassens funksjonalitet eller en akseptabel bostandard. Direktoratet kan ikke se at det foreligger noen tungtveiende samfunnshensyn som begrunner endringsønsket. Vilåret om at det må foreligge særlige tilfelle er ikke oppfylt i denne saken.

Konklusjon

Riksantikvaren har vurdert alle sider av saken og kommet til at Rogaland fylkeskommunes vedtak opprettholdes. Ny frist for retting settes til **1. mars 2023**. Klagen tas ikke til følge.

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

Fylkeskommunen kan fatte pålegg

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

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