



SAKSBEHANDLER  
Martine Magdalena Thodesen Sande  
Bård Langvandslie

VÅR DATO  
26.02.2024

postmottak@ra.no  
www.riksantikvaren.no

VÅR REF.  
22/02931-21

DERES REF.  
2023/44340

DERES DATO

BDO Advokater AS  
Postboks 1704 Vika  
0121 OSLO

Att: Brian Skjefrås

## **Sogndalstrand kulturmiljø - gbnr. 46/65 - Strandaveien 53a - Riksantikvarens avgjørelse av klagesak**

### **Innledning**

Vi viser til klage, datert 26. juni 2023, med suppleringer 4. juli 2023. Klagen er oversendt oss fra Rogaland fylkeskommune 6. juli 2023. Det er klaget på avslag på søknad om dispensasjon fra forskrift om fredning av Sogndalstrand kulturmiljø for riving av bod og oppføring av ny garasje på gbnr. 46/65 i Sokndal kommune.

Klagen er sendt på vegne av Arne og Solveig Olsen. Det opplyses i klagen at de ikke fikk kunnskap om fylkeskommunens vedtak før 7. juni. Klagen er sendt innen klagefristen og tas til behandling.

Fristen for å komme med merknader har gått ut, og vi anser saken for å være tilstrekkelig opplyst.

Vi beklager lang saksbehandlingstid.

### **Konklusjon**

**Riksantikvaren har gjennomgått og vurdert alle sider av saken og konkluderer med at det ikke foreligger feil ved rettsanvendelsen eller saksbehandlingen som kan ha virket bestemmende på vedtakets innhold, jf. forvaltningsloven § 41.**

**Rogaland fylkeskommunes vedtak opprettholdes, jf. forvaltningsloven § 34 fjerde ledd. Klagen tas ikke til følge.**

## Bakgrunn for saken

Saken har pågått over flere år. Her er en kort oppsummering av saksgangen:

- 2021 – Rogaland fylkeskommune blir oppmerksomme på ulovlige tiltak i Sogndalstrand
- 3. januar 2022 – Rogaland fylkeskommune ber alle huseier i Sogndalstrand om å søke om dispensasjon for allerede utførte tiltak
- 20. mars 2022 – Eier av Strandavegen 53a søker om dispensasjon for oppføring av garasje
- 26. april 2022 - Fylkeskommunen avslår søknad om dispensasjon
- 9. juni 2022 - Eier klager på vedtaket
- 29. juni 2022 - Fylkeskommunen opprettholder vedtaket og sender saken til Riksantikvaren
- 14. september 2022 – Fylkeskommunen og Riksantikvaren befarer eiendommen sammen med eier
- 4. oktober 2022 – Riksantikvarens opprettholder fylkeskommunens avslag og setter en frist for å rive den oppførte garasjen
- 1. mai 2023 – Frist for å rive garasje
- 5. mai 2023 – Eier sender ny søknad om riving av bod og oppføring av endret garasje
- 2. juni 2023 – Fylkeskommunen avslår søknaden
- 26. juni 2023 – Eier klager på vedtaket
- 6. juli 2023 – Rogaland fylkeskommune opprettholder vedtaket og sender saken til Riksantikvaren

I den nye søknaden om dispensasjon står det at den eksisterende garasjen reduseres/kappes slik at den ikke stikker mer ut enn den opprinnelige boden gjorde. Det søkes om å beholde dybden i den nye garasjen. Glassrekkverket skiftes til rekkverk i tre, så det tilsvarer rekkverk på eksisterende bygninger på eiendommen. Garasjeporten skiftes til en to-fløyet port i tre, og med kledning og farge som opprinnelig bod og resten av hovedbygget.

Selv om tiltaket er ulovlig oppført, følger det av rettspraksis at forvaltningsorganet ved etterfølgende søknad om tillatelse skal behandle saken som om tiltaket ikke er utført.

## Juridisk status for eiendommen og forvaltningsmyndighet

Eiendommen inngår i Sogndalstrand kulturmiljø, fredet ved forskrift i kongelig 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**

I forbindelse med søknad om godkjenning av garasjen som står der i dag, befarte vi 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. Vi har vurdert at det ikke er nødvendig å befare eiendommen på nytt og at saken er tilstrekkelig opplyst.

## **Innholdet i klagen**

I klagen av 4. juli 2023 vises det til følgende punkter:

1. Det er unødig stigmatiserende at garasjen kalles for en bobilgarasje

Det vises til at garasjen gjennom hele vedtaket til fylkeskommunen kalles for en bobilgarasje. Dere mener at det er unødig stigmatiserende og gir feil assosiasjoner i vedtaket. Det vises til at boligen har to boenheter og at tre garasjer ikke er uvanlig eller unødvendig.

2. Søker har ikke hatt noe å gjøre med stolpe som ble flyttet

Det vises til at fylkeskommunen har hengt seg opp i en stolpe som ble flyttet. Ifølge dere har ikke søker hatt noe med å gjøre at stolpen ble flyttet. I stolpen er det strøm til en hytte og fiberbredbånd og den er helt unyttig for søker. Dere mener at dere ikke kan holdes ansvarlig for noe omkring denne.

3. Avtale som søker og deres rådgiver hadde med kommunen og fylkeskommunen ble brutt - usaklig forskjellsbehandling

Søker og deres rådgiver hadde avtalt et møte med kommunen og fylkeskommunen. Det var avtalt i møtet at søker skulle legge frem nye arkitekttegnede forslag til vurdering. Da de kom i møtet viste deg seg at kommunen og fylkeskommunen allerede hadde hatt et møte før de fikk se forslagene. Etter dette ble det utarbeidet et nytt forslag med positiv anbefaling fra kommunen før det ble oversendt fylket, og det ble søkt på ordinær måte etter plan- og bygningsloven. Det påpekes at det kjennes som urimelig forskjellsbehandling at saksbehandler i fylket ikke ser på søknaden på samme måte som kommunen.

4. Foto det vises til i avslaget gir feil inntrykk av tiltakets påvirkning på omgivelsene

Dere skriver i klagen at foto som er tatt anses som tendensiøse, idet den aktuelle garasjen glir fint inn til huset og fjellveggen, og er langt fra så synlig for besøkende til Sogndalstrand som noen bilder tatt med zoom-linse fra lang avstand gir inntrykk av. Dere viser til at huset er bygget i samme stil som de fleste hus ble bygget i på midten av 70-tallet, i leca, betong og treverk. Dette er i samsvar med en naturlig utvikling av tida og tilhøva.

5. Andre eiendommer har tiltak som skjemmer området på en annen måte

Dere viser til at det er store solcellepaneler og store båtvrak utenfor nabohus, og at dette skjemmer området på en helt annen måte enn en inneklemt garasje, som vil forsvinne ytterligere med litt beplantning.

6. Eiendommen ligger i ytterste randsonen av fredningsområdet

Dere mener at saksbehandlingen tar for lite hensyn til at eiendommen ligger i den ytterste randsonen av fredningsområdet, og at en bevisst ikke bruker et greit skjønn for å tilpasse dette til omgivelsene.

### **Fylkeskommunens vurdering av klagen**

Rogaland fylkeskommune har i brev av 6. juli 2023 vurdert klagen. Etter å ha gjennomgått merknadene i klagen skriver fylkeskommunen at de ikke har endret sin oppfatning av at garasjen ikke er tilstrekkelig tilpasset eksisterende bygninger, terrenget, tomtegrenser eller de ulike sonene i fredningsområdet. De mener at tiltaket vil medføre et vesentlig inngrep i fredningsområdet. De skriver at det ikke har kommet inn nye opplysninger i forbindelse med klagen som tilsier at det foreligger særlige grunner for å innvilge dispensasjon for tiltaket, og fastholder derfor sitt vedtak om avslag på søknad om dispensasjon for å rive bod og oppføre garasje.

Vi viser ellers til oversendelsesbrevet fra fylkeskommunen.

### **Riksantikvarens vurdering**

Riksantikvaren skal prøve om Rogaland fylkeskommunes vedtak er basert på riktig bruk av dispensasjonsbestemmelsen og om saksbehandlingen er korrekt. Vi kan også prøve fylkeskommunens skjønnsutøvelse.

Eiendommen ligger 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 C1.

Vi vil først ta stilling til om vilkårene for dispensasjon etter kulturminneloven § 20 er oppfylt. Deretter vil vi kommentere de ytterligere punktene i klagen.

### **Vilkårene for dispensasjon**

§ 8 andre ledd i forskrift om fredning av Sogndalstrand kulturmiljø åpner for at det kan gis dispensasjon fra fredningsbestemmelsene, jf. kulturminneloven § 20 tredje ledd. Det stilles to vilkår som begge må være oppfylt for at dispensasjon kan gis. Tiltaket kan ikke medføre et *vesentlig inngrep* i det fredete kulturmiljøet, og det må foreligge *særlige tilfelle*.

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.

Selv om det er utført tiltak på eiendommen fra før som ikke er omsøkt, skal søknaden vurderes som om disse tiltakene ikke er utført.

#### Vesentlig inngrep

Med vesentlig inngrep menes for eksempel riving, flytting og større tilbygg. 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 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 kulturmiljø 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, enkeltelemer og sammenhengen mellom disse skal

bevares. Kulturmiljøet er delt inn i soner A-D, der det er variasjoner med hensyn til verneverdier og hva som kan aksepteres av endringer og nye tiltak. Ved forvaltning innenfor sone A skal særlig strenge hensyn til kulturminneverdiene legges til grunn.

Det står i forskriften at det normalt skal gis dispensasjon for gjennomføring av tilbakeføring av kulturminner eller landskap til en dokumentert tidligere tilstand, istandsetting av bygninger, anlegg og uterom etter antikvariske retningslinjer, og andre tiltak som kan forbedre miljøets karakter. Videre skal det normalt gis dispensasjon for gjennomføring av mindre fysiske inngrep som ikke vil endre bygningene, andre enkeltelementer eller offentlige eller private by- og landskapsrom i vesentlig grad, jf. § 8 andre ledd.

I forvaltningsplanen for Sogndalstrand kulturmiljø står det at "svært få eiendommer har garasje, og bare unntaksvis kan forholdene ligge til rette for at garasje kan innpasses som nybygg eller tilbygg", jf. punkt 6.3.19.

Eiendommen består av et bolighus i to etasjer og en dobbel garasje med leilighet i andre etasje. Ifølge søknaden er boden, som det nå søkes om å rive, tilknyttet den doble garasjen og taket på boden blir brukt som tilkomst til leiligheten i andre etasje. Garasjen det er søkt om skal erstatte boden, men blir større. Garasjen skal ifølge søknaden ha samme farge og kledning i tre som tilstøtende garasjebygning. Rekkverket på toppen skal også være i tre. Garasjeporten blir lik eksisterende garasjeporter. I søknaden står det at ved bygging av den allerede oppførte garasjen i betong, ble det sprengt i fjellet som grenser mot naboeiendommen i nordvest, for å sikre drenering. Det er også fjernet fjell og masser for å muliggjøre innkjøring til garasjen. Garasjens front, sett fra innkjøring til Sogndalstrand vil derfor bli mer synlig enn den opprinnelige boden.

Selv om garasjen det nå søkes om er en vesentlig forbedring i forhold til den allerede bygde garasjen, skal Riksantikvaren likevel vurdere saken med utgangspunkt i hvordan fredningsobjektet var på fredningstidspunktet. Det vi si at vi må vurdere saken med utgangspunkt i at boden ikke er revet, terrenginngrep ikke er gjennomført og at den nye garasjen som står der i dag ikke er oppført. Vi må ta stilling til om det samlede tiltaket vil utgjøre et vesentlig inngrep i kulturmiljøet. Det innebærer både riving av bod, sprengning og fjerning av fjell og masser fra innkjørsel og i terrenget mot nabogrensen i nordvest, samt oppføring av ny garasje som tilbygg til eksisterende garasje med leilighet.

Fylkeskommunen viser til at det er størrelsen på tiltaket, og det store terrenginngrepet som må til for å få plass til garasjen, som er hovedårsaken til at de vurderer tiltaket som et vesentlig inngrep.

Garasjen er større enn boden som skal rives, både i bredde og høyde. For å få ønsket høyde innvendig i garasjen, og for at taket på garasjen skal kunne benyttes som inngang for leiligheten over eksisterende garasje, må terrenget tilpasses ved at gulvnivået senkes med én meter. For å kunne kjøre rett inn i garasjen, må det også fjernes masser/sprenges vekk fjell fra innkjørselen mot nabogrensen.

I et kulturmiljø vil større terrenginngrep som hovedregel anses for å være et vesentlig inngrep som det ikke kan gis dispensasjon for. Eiendommen ligger både i sone A og sone C1. Alle de eksisterende bygningene på eiendommen, samt boden som det søkes om å rive, ligger i sone A. Den delen av eiendommen som utgjør oppkjørsel og grenser mot veien ligger i sone C1. Det nå omsøkte garasjetilbygget vil ligge i sone A. Bygging av selve garasjen er ikke direkte i konflikt med de kulturhistoriske verdiene som i hovedsak skal ivaretas i sone A. Likevel er byggingen avhengig av at det også gjøres irreversible inngrep i terrenget som grenser mot naboeiendommen og i sone C1. Formålet med fredningen av sone C1 er ifølge forvaltningsplanen å ivareta ulike typer kulturlandskap som innmark, slåttemark, utmark og jordbrukslandskap. Dette er en viktig del av kulturmiljøfredningen. Det er særlig terrenginngrepene som må gjøres i sone C1 som vil være synlige fra innkjøringen til Sogndalstrand og som kan føre til at lesbarheten av overgangen mellom de to sonene svekkes.

Etter å ha vurdert tiltaket opp mot bestemmelsene i fredningsforskriften og forvaltningsplanen, vurderer Riksantikvaren at tiltaket utgjør et vesentlig inngrep i kulturmiljøet.

### Særlig 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.

Formålet med tiltaket er det samme som ved forrige søknad – eier ønsker å bygge en garasje for å huse familiens bil. Selv om garasjens utseende og plassering er endret i forbindelse med ny søknad, kan vi ikke se at det har dukket opp nye opplysninger om at formålet med garasjen er et annet. Vurderingen av om det foreligger et særlig tilfelle blir derfor den samme som ved forrige søknad.

Rogaland fylkeskommune har vurdert at det ikke foreligger et særlig tilfelle. De skriver følgende i sin avgjørelse:

"Tiltakshaver begrunner søknaden med behovet for parkeringsplass til familiens bil. I Sogndalstrand er det begrenset med mulighet for parkering. På eiendommen er det allerede to garasjeplasser. Vi har forståelse for at det vil være hensiktsmessig å kunne parkere bilen innendørs og på egen eiendom. Vi kan likevel ikke se at det foreligger noen tungtveiende samfunnshensyn som begrunner behovet for garasjen. Tiltaket er heller ikke nødvendig for å opprettholde en akseptabel bostandard."

Fylkeskommunens vurdering er i tråd med den vurderingen Riksantikvaren gjorde i forbindelse med forrige klagesak. Garasjen er ikke nødvendig av hensyn til formålet med fredningen, den er ikke et tiltak av vesentlig samfunnsmessig betydning. Det kan heller ikke sies å foreligge andre helt spesielle tilfeller i denne saken.

Riksantikvaren vurderer at det ikke foreligger et særlig tilfelle i denne saken.

Etter dette konkluderer vi med at vilkårene for dispensasjon ikke er oppfylt, jf. § 8 i forskrift om fredning av Sogndalstrand kulturmiljø.

### **Ytterligere momenter i klagen**

Vi vil også kommentere de andre momentene i klagen.

#### 1. Unødig stigmatiserende å kalle garasjen for en bobilgarasje i vedtaket

I klagen trekkes det frem at dere vurderer det som unødvendig stigmatiserende å kalle garasjen for en bobilgarasje, da det gir feil assosiasjoner i hele vedtaket. Ved vurdering av om vilkåret "særlige tilfelle" er oppfylt i saken, er det relevant å se på hvilket behov søker har for tiltaket. Det er derfor relevant å ta med i vurderingen at garasjen skal bygges for å huse en bil. Riksantikvaren kan derfor ikke se at det er unødvendig eller stigmatiserende å kalle garasjen for en bobilgarasje.

#### 2. Stolpe som ble flyttet

Videre vises det til en stolpe som ble flyttet og at eier ikke har hatt noe med denne å gjøre. Fylkeskommunen skriver i sin vurdering av klagen at de i avslaget nevner at stolpen er flyttet fordi den er synlig på bildene som dokumenterer situasjonen før boden ble revet. Disse



bildene er viktig dokumentasjon på hvordan terrenget foran den tidligere boden så ut, og har vært viktig for fylkeskommunens vurdering av plassering, størrelse og omfang av den nye omsøkte tiltaket. Riksantikvaren vurderer at før- og etterbildene illustrerer hvilket terrenginngrep som er gjennomført og må gjennomføres for å bygge den nå omsøkte garasjen. Vi kan ikke se at stolpen har hatt betydning for fylkeskommunens konklusjon i saken.

### 3. Påstand om usaklig forskjellsbehandling

I klagen vises det til at klager har blitt utsatt for usaklig forskjellsbehandling, ettersom fylkeskommunen har kommet til en annen konklusjon enn kommunen. Det følger av ulovfestede prinsipper at det foreligger et forbud mot usaklig forskjellsbehandlingen i forvaltningen. Det vil si at like tilfeller skal behandles likt, med mindre relevante hensyn begrunner forskjellsbehandling. For at noen skal kunne sies å være usaklig forskjellsbehandlet, må det dermed kunne vises til at andre i en liknende situasjon, har blitt behandlet ulikt uten at det foreligger saklige grunner for det. At søker har fått en positiv anbefaling fra kommunen til tiltaket før søknaden ble sendt til fylkeskommunen, gir etter Riksantikvarens vurdering ikke grunnlag for å si at søker har blitt utsatt for usaklig forskjellsbehandling i denne saken. Kommunen behandler søknad om tillatelse til tiltak etter et annet regelverk enn fylkeskommunen, som vurderer søknaden selvstendig etter kulturminneloven.

### 4. Foto det vises til i avslaget gir feil inntrykk av tiltakets påvirkning på omgivelsene

Dere viser i klagen til at dere mener at foto som er tatt av eiendommen gir et feil inntrykk av hvor synlig den aktuelle garasjen blir for besøkende i Sogndalstrand. Fylkeskommunen viser til at bildene er brukt for å illustrere situasjonen før boden ble revet, og at det er de samme bildene som også er brukt i søknaden. Riksantikvaren er enig med fylkeskommunen i at bildene er relevante for å kunne vurdere hvilket terrenginngrep som må utføres/allerede er utført for å kunne bygge den omsøkte garasjen, og om nytt tiltak vil utgjøre et vesentlig inngrep i kulturmiljøet.

### 5. Andre eiendommer har tiltak som skjemmer området på en annen måte

Fylkeskommunen viser i sin vurdering av klagen til at det er satt i gang prosesser med varsel om fjerning av flere tiltak som er oppført uten søknad i fredningsområdet, men at de ikke ønsker å kommentere disse sakene nærmere. Riksantikvaren har ingen ytterligere merknader til dette.

## 6. Eiendommen ligger i ytterste randsone av fredningsområdet

Til dette punktet viser vi til vår vurdering av tiltaket opp mot soneinndelingen i fredningen under vilkåret "vesentlig inngrep".

### **Konklusjon**

Etter Riksantikvarens vurdering har Rogaland fylkeskommune gjort en korrekt vurdering av søknad om dispensasjon sett opp mot formålet med fredningen og fredningsbestemmelsene. Direktoratet finner heller ikke at fylkeskommunen har gjort feil ved rettsanvendelsen eller saksbehandlingen som kan ha virket bestemmende på innholdet i vedtaket, jf. forvaltningsloven § 41.

Rogaland fylkeskommunes vedtak datert 2. juni 2023 om avslag på søknad om dispensasjon fra forskrift om fredning av Sogndalstrand kulturmiljø opprettholdes. Klagen tas ikke til følge.

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

### **Videre oppfølging i saken**

I Riksantikvarens vedtak datert 4. oktober 2022 er dere pålagt å rive den allerede oppførte garasjen og tilbakeføre til tidligere tilstand, jf. kulturminneloven § 16. Vi forutsetter at pålegget følges opp av fylkeskommunen. En tilbakeføring til tidligere tilstand innebærer i tillegg til fjerning av ny garasje, en reetablering av bygningsvolum tilsvarende det som stod der på fredningstidspunktet.

Vennlig hilsen

Anne-Judith Munthe-Kaas  
avdelingsdirektør

Martine Magdalena Thodesen Sande  
seniorrådgiver

**Brevet er elektronisk godkjent uten underskrift**

Kopi til: Sokndal kommune, Gamleveien 20, 4380 HAUGE I DALANE/ Rogaland  
fylkeskommune, Postboks 130 sentrum, 4001 STAVANGER/ Solveig Rek Olsen, Strandaveien  
53, 4380 HAUGE I DALANE