



SAKSBEHANDLER
Martine Magdalena Thodesen Sande
Tove Elise Ihler
Bård Langvandslie

VÅR DATO
29.11.2024

postmottak@ra.no
www.riksantikvaren.no

VÅR REF.
21/03668-7

DERES REF.
2023/47820

DERES DATO

Nils Arild Aamodt
Brubakken 6
4380 HAUGE I DALANE

Sogndalstrand kulturmiljø – Brubakken 6 – Riksantikvarens avgjørelse i klagesak om oppføring av levegger, glasstak og bod

Innledning

Vi viser til klage 21. juli 2023. Klagen er sendt til oss fra Rogaland fylkeskommune 5. juli 2023. Klagen gjelder avslag på søknad om dispensasjon for flere tiltak på en fredet bygning i Sogndalstrand kulturmiljø og er sendt innen klagefristens utløp.

Vi har ikke mottatt tilleggsmerknader fra dere til fylkeskommunens oversendelse, men viser til befaringsrapport datert 13. november 2023. Vi vurderer at saken er tilstrekkelig opplyst.

Vi beklager lang saksbehandlingstid.

Konklusjon

Riksantikvaren har gjennomgått og vurdert alle sider av saken og konkluderer med at vi omgjør deler av vedtaket fra Rogaland fylkeskommune, jf. forvaltningsloven § 41.

Vi omgjør den delen av vedtaket som gjelder avslag for oppføring av en bod. Fylkeskommunens vedtak opprettholdes for øvrige tiltak. Klagen har delvis ført frem.

Juridisk status for eiendommen og forvaltningsmyndighet

Brubakken 6 ligger innenfor Sogndalstrand kulturmiljø, fredet ved forskrift i kongelig resolusjon 24. juni 2005 med hjemmel i kulturminneloven § 20.

Forvaltningsmyndigheten er Rogaland fylkeskommune. Dette følger av forskrift om fastsetting av myndighet mv. etter kulturminneloven § 3 (4). Fredningen innebærer at det må søkes tillatelse til å sette i gang alle typer tiltak som går ut over vanlige skjøtsel og vedlikehold. Det er fylkeskommunen som behandler søknader om dispensasjon fra fredningen. Riksantikvaren avgjør klager på vedtak fattet av fylkeskommunen.

Befaring

Vi befarte eiendommen sammen med dere 13. november 2023. Fra Riksantikvaren deltok Tove Elise Ihler, Bård Langvandslie og Martine Thodesen Sande. Fra Rogaland fylkeskommune deltok Lars Riese og Elin Taranger.

Bakgrunn for saken

I 2021 ble Rogaland fylkeskommune oppmerksomme på at det var utført flere tiltak i fredningsområdet uten at det hadde vært søkt om dispensasjon, blant annet flere tiltak knyttet til boligen i Brubakken 6. Fylkeskommunen oppfordret eiere til å søke om dispensasjon for allerede utførte tiltak.

Søknad om dispensasjon er datert 17. februar 2023, med tillegg datert 13. juni 2023. Det ble søkt om å:

- montere varmepumpe på husets opprinnelige fasade mot sør
- montere glasstak over kjellerdør på fasade mot sørøst
- montere glasstak over inngangsdør, fasade mot nord
- oppføring av levegg, fasade sørvest
- oppføring av levegg, fasade nordvest
- oppføring av kjellerbod på hjørne mot nord

Representanter fra Rogaland fylkeskommune var på befaring 16. mars 2023 for å vurdere tiltakenes innvirkning på det fredete kulturmiljøet, og for å se på mulige alternative løsninger.

I brev datert 5. juli 2023 innvilget fylkeskommunen søknaden om dispensasjon fra fredningen for montering av varmepumpe, på nærmere vilkår om plassering. De andre tiltakene ble ikke gitt dispensasjon.

Dere klaget på vedtaket 21. juli 2023. Det er kun klaget på de tiltakene det ikke ble gitt dispensasjon for. Dispensasjonen for montering av varmepumpe er derfor ikke en del av denne klagesaksbehandlingen.

Brubakken 6 ligger i sone A i fredningsområdet. Det ble i 2017 gitt dispensasjon fra fredningen for å oppføre et tilbygg til det opprinnelige bolighuset på eiendommen.

Innholdet i klagen

Dere har klaget på at det er gitt avslag på søknad om dispensasjon for montering av glasstak over kjellerdør og inngangsdør, oppføring av levegg på fasade mot vest og mot nordøst, og bygging av kjellerbod. I klagen er det vist til følgende:

1. Glasstak over kjellerdør og inngangsdør

Dere viser til at fasaden mot sør er sterkt utsatt for regn med påfølgende svelling av dørblad/karm, som medfører at åpning av inngangsdør til teknisk rom/vaskerom ikke er mulig uten bruk av mye kraft. Til tider er det helt umulig å åpne døren. I kjelleren er det et soverom og kjellerdøren fungerer som en rømningsvei. Dere har derfor valgt å montere et midlertidig tak over dørene for å teste om det har effekt, selv om man har vært klar over at løsningen i utgangspunktet ikke er forenlig med

fredningsformålet. Dere skriver at løsningen med tak over dørene har fungert svært godt gjennom hele året.

Det vises til at fylkeskommunen i sitt vedtak definerer taket over kjellerdøren som malplassert, og taket over inngangsdøren som meningsløst, og at det på bakgrunn av befaringen konkluderes med at taket gir liten skjerming mot regn og vind. Dere stiller spørsmål ved om det ville vært argumentert annerledes dersom vindretningen var en annen på dagen for befaringen.

Som særlig grunn for tiltaket, viser klagen til at en eller annen form for tak over inngangsdører er med på å sikre normal levetid på dører og karmen. Det fører til at man unngår stadige dispensasjonssøknader for å skifte dører og reparere råteskader.

2. Oppføring av leegger

I klagen står det at leeggene er ment å gi mulighet til å utnytte uteoppholdsarealene på en god måte på de begrensede arealene som finnes rett ved boligen. Det er valgt en utforming med spiler, som harmonerer visuelt med det moderne tilbygget. Ifølge klager vil ingen av leeggene ha en plassering som skjemmer den gamle boligen, men er i sin helhet tilknyttet det nye tilbygget.

Videre viser dere til at leeggene er lite synlige på grunn av utforming, høyde og farge. Det stilles spørsmål ved om bildene som er brukt av fylkeskommunen i avslaget rettferdiggjør opplevelsen av kulturmiljøet. Det vises til at høyden på leeggene er holdt så lav som praktisk mulig og at fargevalget harmonerer mot de naturlige omgivelsene og fargene i natursteinmuren til den gamle boligen. Dere skriver at det vil være mulig å justere fargevalget for å kunne dempe uttrykket ytterligere. Det vises til at Sogndalstrand skal være en attraktiv plass å bo, og ikke fremstå som et urørt museumsområde.

Dere viser til at det i avslaget anbefales at det benyttes beplantning/hekk av stedegne vekster som vindskjerming rundt huset, i stedet for bruk av leegger. Etter klagers vurdering vil det være lite positivt å plante hekk eller andre stedegne vekster rundt boligen, ettersom grunnmuren til boligen også da vil bli lite synlig. Da må det stilles spørsmål om å plante stedegne vekster som vindskjerming rundt huset vil være til større visuell negativ opplevelse av det freda kulturmiljøet. Det er mange eksempler på at hekker over tid ikke blir tilstrekkelig vedlikeholdt og "overtar" eiendommen slik at boliger faktisk ikke kommer til sin rett. Dere mener at dette er uheldig i et unikt miljø som i Sogndalstrand og ønsker ikke å plante hekk.

3. Oppføring av kjellerbod

I klagen vises det til at boden ble til etter at det under oppføring av det nyere tilbygget ble et åpent areal på hjørnet, og det ble besluttet å bygge en bod på 2,5 m². Ifølge klager fremstår boden som en integrert del av tilbygget. Dersom den delen av boden som stikker utenfor grunnmuren må rives, vil det være igjen et areal på ca. 1 m², som vil være lite hensiktsmessig for det boden skal brukes til.

Klager skriver at boden er et kjærkomment areal som medfører at mindre gjenstander og puter til utemøblene lar seg lagre tørt og lett tilgjengelig. Boligen har i dag lite med annen lagringsplass utover garderobeskap. Klager skriver at en annen farge enn hvit vil kunne dempe det visuelle uttrykket.

Avslutningsvis skriver klager at tiltakene, men unntak av tak over ytterdør og kjellerdør er direkte knyttet til det relative nye tilbygget som Rogaland fylkeskommune gjennom dispensasjonsbehandling konkluderte med at ikke var et vesentlig inngrep i kulturminnet eller miljøet ellers. Tilbygget er et moderne element som viser at tanken om et levende miljø veier tungt.

Rogaland fylkeskommunes vurdering av klagen

Rogaland fylkeskommune har i sin oversendelse til Riksantikvaren den 2. august 2023 kommentert momentene i klagen.

1. Glasstak over kjellerdør og inngangsdør

Fylkeskommunen viser til at det i klagen har kommet opplysninger om at kjellerdøren skal fungere som rømningsvei, selv om plantegning i søknad om tilbygg fra 2017 ikke viser utgang fra soverom til vaskerom i kjelleren. Fylkeskommunen skriver at dersom kjellerdøren er en rømningsvei og tidvis ikke lar seg åpne/lukke, er det eiers ansvar å sørge for at det gjøres tiltak med dør/karm for å utbedre dette.

Fylkeskommunen vurderer, som i avslaget, at plast og glass fremstår som fremmedelementer på bygningen og vil estetisk sett være svært negativt på huset og i det fredete kulturmiljøet. Det trekkes frem at dører er et svært viktig bygningselement, og skal i henhold til forvaltningsplanen for Sogndalstrand bevares så langt det lar seg gjøre i sone A. Videre vurderes det at moderne glasstak montert over inngangsdører ikke er ønskelig på hus i sone A, da det vil bryte ned autentisiteten ved de gamle husene i fredningsområdet.

Videre vurderer fylkeskommunen at slagregn på dørene ikke kan regnes som særlig tilfelle for å gi tillatelse til å montere de omsøkte glasstakene. Påkjønning av regn og vind er normalt på sørvest-landet og fuktskader i ytterdører er ikke uvanlig. Det vises til muligheten for å søke om tilskudd for å utbedre dører og/eller dørkarm.

2. Oppføring av levegger

Fylkeskommunen skriver at de har vurdert tiltakets innvirkning på det fredete kulturmiljøet fra flere steder i området og vurdert hvilke kulturhistoriske verdier tiltaket kommer i konflikt med. De skriver at de er enige med klager i at leveggene er mer synlige fra Brubakken enn fra Strandgaten. Allikevel er det fylkeskommunens oppfatning at faste levegger med moderne utforming er med på å bryte ned autentisiteten i fredningsområdet, og at det ikke er tilstrekkelig å justere/kamuflere fargen på leveggene.

Til punktet i klagen om at eier ikke ønsker beplantning som vindskjerming, skriver fylkeskommunen at de ser at det er muligheter for opphold på uteoppholdsarealet uten levegger, også på dager med vind. De vurderer at det ikke har kommet inn nye opplysninger som tilsier at det foreligger et særlig tilfelle for å gis dispensasjon.

Fylkeskommunen skriver at de oppfatter leveggen mot nord mer som et rekkverk. De kommenterer at leveggen er montert delvis over eksisterende steingjerde og muligens er fundamentert på den. Fylkeskommunen vurderer at leveggen kommer direkte i konflikt med steingjerdet, som er et viktig landskapselement i fredningsområdet. Fylkeskommunen foreslår som et alternativ at beplantning/hekk

av stedege vekster benyttes som vindskjerming. Alternativt at et eventuelt nytt rekkverk flyttes slik at det avsluttes i flukt med hushjørnet i nord, og går parallelt med, og i god avstand til steingjerdet. Nytt rekkverk bør utformes uten mer detaljering og dekor enn det som tidligere var vanlig på gjerder i Sogndalstrand.

3. Oppføring av kjellerbod

Fylkeskommunen vurderer at boden ikke fremstår som en integrert del av huset, slik klager hevder, men tvert imot stikker ut fra hjørnet som et vedheng. Det vises til at det ved behandling av dispensasjonssøknad for tilbygget i 2017 ble tatt hensyn til at det nye tilbygg bør være stedstilpasset og ha en underordnet og oppsluttende arkitektur i forhold til bygningen og miljøet den står i. Det ble poengtert den gangen at tilbygget var det som kunne akseptertes innenfor områdets tålegrense. Tilbygget var planlagt og godkjent med fri avstand til steingjerdet og nabogrensen. Selv om boden i seg selv er liten, vil den sammen med leveggen/rekkverket over fremstår som svært dårlig tilpasset huset, tomte og det øvrige kulturmiljøet.

Fylkeskommunen viser til at et ønske om mer lagringsplass til diverse småting ikke anses som et særlig tilfelle for å gi dispensasjon. De har forståelse for behovet for lagring og viser til at dette kan løses dersom boden avsluttes ved hushjørnet, slik som beskrevet i avslaget.

Fylkeskommunens oppsummering og vurdering av vilkårene for dispensasjon

Fylkeskommunen skriver at de har gått gjennom klagen og vurdert de omsøkte tiltakene på nytt. Flere små tiltak vil til sammen og over tid kunne bryte ned autentisiteten i fredningsområdet. I sone A kan man i utgangspunktet ikke endre fasaden på bygninger eller iverksette tiltak som kan skjemme kulturmiljøet.

Rogaland fylkeskommune vurderer fortsatt at de omsøkte tiltakene samlet sett vil medføre et vesentlig inngrep i kulturmiljøet. De skriver at det ikke har kommet nye opplysninger som tilsier at det foreligger særlige grunner for å innvilge dispensasjon for tiltakene. Fylkesdirektøren vurderer at avslaget for oppføring av bod, montering av glasstak og levegger fastholdes.

Riksantikvarens vurdering

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

Fredningsforskriften åpner for at det kan gis dispensasjon fra fredningsbestemmelsene, jf. § 8. Det stilles to vilkår, som begge må være oppfylt for at vi kan gi dispensasjon. Tiltaket kan ikke medføre et "vesentlig inngrep", 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. Forvaltningsplan for Sogndalstrand kulturmiljø gir utfyllende retningslinjer for hvordan fredningsforskriften skal forstås.

Selv om tiltakene er utført før det ble søkt om dispensasjon fra fredningen, skal søknaden behandles som om disse tiltakene ikke er utført.

Det klages på at det ikke innvilges dispensasjon for oppføring av levegger, glasstak over dører og bod. Spørsmålet for Riksantikvaren er om vilkårene for dispensasjon er oppfylt for disse tiltakene.

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/kulturminnets art, størrelse og kulturhistoriske og arkitektoniske verdier. Formålet med fredningen og fredningsbestemmelsene har stor betydning for vesentlighetsspørsmålet.

I fredningsbestemmelsene står det at det ikke er tillatt å oppføre eller endre bygninger, murer gjerder osv. uten særskilt tillatelse, jf. § 6 første ledd nr. 1. Med "endring" forstås også nytt materialvalg på bygninger, som f.eks. skifte av malingstype, panel og takstein. Dette viser at fredningen er streng med tanke på hva som kan tillates av endringer.

Mindre endringer som hver for seg ikke synes å være vesentlige, kan samlet sett – og over tid – innebære vesentlige inngrep. Gjentatte større og mindre inngrep kan til slutt føre til at tålegrensen er nådd for hva som kan aksepteres uten å overstige terskelen for vesentlige inngrep.

Det står i fredningsforskriften 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.

Vi vil i det følgende gjøre en konkret vurdering av om de omsøkte tiltakene hver for seg, og samlet sett, utgjør et vesentlig inngrep i kulturmiljøet.

1. Montering av glasstak over kjellerdør og inngangsdør

Det er søkt om å etablere glasstak over kjellerdør og inngangsdør for å beskytte dørene mot fukt, vær og vind, og redusere mulighet for at det regner rett inn når man åpner dørene.

Fylkeskommunen har vurdert at montering av tak i plast, glass eller tre over ytterdørene på huset vil medføre en uheldig fasadeendring og ikke er i henhold til formålet med fredningen.

Letakene det er søkt om å montere er i glass. Glass er et materiale som, med unntak av i vinduer, tradisjonelt ikke har vært brukt i Sogndalstrand. Kulturmiljøforvaltningen har tidligere gitt avslag på søknad om dispensasjon for flere tiltak i glass i Sogndalstrand. Blant annet glassrekkverk i Årosveien 28 og 30, der fylkeskommunens avslagsvedtak ble opprettholdt av Riksantikvaren etter klage. I disse sakene er det vektlagt at glassflater er et fremmedelement som bryter med den rådende materialbruken i området. Begge de nevnte sakene var i sone B.

Brubakken 6 ligger i sone A og er godt synlig i fredningsområdet. I fredningsbestemmelsene står det tydelig at det ikke er tillatt med endringer som nytt materialvalg på bygninger. Både tak i plast og glass vil være i andre materialer enn det som er benyttet på bygningene ellers. I forvaltningsplanen står det at nyere installasjoner på yttervegger vil påvirke opplevelsen av kulturmiljøet og bare kan tillatelse om det monteres svært diskret. Slike installasjoner bør eventuelt installeres på fasader som er lite eksponert for offentligheten. Glasstaket over kjellerdøren er klart mest synlig i det offentlige rom, og utgjør et tydeligere inngrep i fredningen enn glasstaket over inngangsdøren.

På bakgrunn av fredningsforskriften og tidligere praksis knyttet til bruk av glass som materiale i fredningsområdet, vurderer Riksantikvaren at begge glasstakene vil utgjøre et vesentlig inngrep i kulturmiljøet, jf. § 8 i fredningsforskriften.

Eieren har selv foreslått en løsning med utgangspunkt i et bislag oppført som et "60-talls påbygg" i nærheten. Eier er også åpen for løsninger som er bedre tilpasset husets stilart og alder enn tiltakene som er omfattet av klagen. Riksantikvaren har undersøkt om det i Sogndalstrand og tilsvarende steder i regionen har vært tradisjon for bruk av tak eller bislag ved kjellerinn ganger. Vi ser at mange bolighus har direkte inngang til kjellerne, men som en klar hovedregel ser det ut til at takoverbygg og bislag ved kjellerinn ganger ikke har vært utbredt i de kulturmiljøene vi har sett på. Unntaksvis finner vi verandaer foran bolighusenes hovedinnganger. Vi ser at det er tradisjon for at ytterdørene, og ikke minst kjellerdørene, sitter lenger inn i vegglivet og slår innover. Foran kjellerdørene er det ofte gjort tiltak for å sikre effektiv avrenning og for å begrense slagregn inn mot bunnen av dører og dørkarmer.

Vi oppfordrer eier og fylkeskommunen til å vurdere om det finnes alternative løsninger, som for eksempel noe dypere trappeavsats foran kjellerdøra eller en noe høyere kant rundt kjellertrappa som sikrer at regnvann fra Brubakken ikke renner ned i trappa foran kjellerdøra, men ledes videre nedover Brubakken. Løsninger bør være i et materiale og formspråk som ikke bryter med den rådende materialbruken i området.

2. Oppføring av levegger

Det er søkt om å oppføre to levegger i tre med horisontale spiler. Søkningen er i henhold til dagens plassering. Leveggen er gråbeiset og har en høyde på 1,4 meter. Leveggen mot nordøst er plassert slik at den stikker 2,4 meter ut fra husveggen, og så i en spiss vinkel 4,2 meter langs nabogrensen. Den andre leveggen mot sør er plassert med en lengde på 2,85 meter ut fra fasaden.

I fredningsområdet er det vanlig med bruk av hvite stakittgjerder med vertikale spiler. Levegger er imidlertid ikke vanlig i fredningsområdet. At leveggen har horisontale spiler, gjør at de i liten grad fremstår tilpasset det generelle og tradisjonelle formspråket i det fredete bygningsmiljøet. Eiendommen ligger synlig til i sone A i fredningsområdet og det skal derfor legges til grunn særlig strenge hensyn til kulturminneverdiene, jf. § 3 i fredningsforskriften.

I klagen er det vektlagt at de to leveggen er tilknyttet det nye tilbygget og derfor ikke skjemmer den opprinnelige boligen. Til dette vil Riksantikvaren påpeke at nye tiltak vurderes opp mot arkitekturen, byggeskikken/stilen og størrelsen på bygget som ønskes endret, men at det også må vurderes opp mot

virkningene det vil ha for det freda kulturmiljøet i sin helhet og hvilke kulturhistoriske verdier tiltaket kan komme i konflikt med. Hvor eksponert tiltaket er mot det offentlige rom vil spille inn i denne vurderingen.

I Sogndalstrand er målet å bevare kulturmiljøet slik at det forblir mest mulig autentisk. At det tidligere er gitt dispensasjon for oppføring av et større tilbygd volum til det opprinnelige huset på eiendommen, må tas med i vurderingen av vesentlig inngrep, ettersom det originale huset allerede er endret. Riksantikvaren er enig med fylkeskommunen i at tilbygget i seg selv er på grensen for hva som kan aksepteres av endringer i området.

Leveggene vil, sett i sammenheng med den allerede tillatte oppføring av tilbygget, etter vår vurdering ha en negativ påvirkning på de kulturhistoriske verdiene i bygningsmiljøet i Sogndalstrand. Leveggene er begge synlige fra flere steder i kulturmiljøet. Selv om det er tydelig at leveggene er ment å tilpasse seg det moderne tilbygget, vurderer Riksantikvaren likevel at de kommer i konflikt med helheten i kulturmiljøet som fredningen skal ivareta.

Ut ifra forskriften og forvaltningsplanen vurderer derfor Riksantikvaren at leveggene vil utgjøre et vesentlig inngrep i kulturmiljøet, jf. § 8 i fredningsforskriften.

Riksantikvaren har forståelse for at det ønskes skjerming for uteplass. Vi oppfordrer eier til å gå i dialog med fylkeskommunen for å undersøke om det finnes andre løsninger, som beplantning eller et annet mer tilpasset stakittgjerde.

3. Oppføring av kjellerbod på hjørne mot nord

Det er søkt om å bygge en bod i hulrommet som oppstod mellom det nye tilbygget som ble oppført i 2017 og terrenget bak. Størstedelen av boden er ikke synlig, men den ytterste delen stikker lenger ut enn tilbyggets fasade og har en spiss vinkel. Det er søkt om at boden skal oppføres med hvit trekledning og dør, slik den er oppført i dag.

Rogaland fylkeskommune har i avslaget og i sin vurdering av klagen vurdert at behovet eier har for lagring kan løses ved at boden avsluttes i flukt med grunnmuren på tilbygget, slik at den fyller hulrommet mellom tilbygget og ikke stikker utenfor grunnmuren.

I fredningsforskriften står det at det normalt skal gis dispensasjon for "mindre fysiske inngrep som ikke vil endre bygningene, andre enkeltelementer eller offentlige eller private by- og landskapsrom i vesentlig grad", jf. § 8 andre ledd nr. 2.

Riksantikvaren er enig med fylkeskommunen i at det er mulig å tilpasse boden på en bedre måte. Vi vurderer at den hvite fargen på boden er uheldig sett opp mot muren på tilbygget, og steinmurene bak boden og mot nabogrensen. Dersom boden gis en mørkere farge eller kles i et materiale som går mer i ett med kjellermuren, vil boden etter vår vurdering bli mindre synlig i fredningsområdet. Vi mener det er noe uheldig at boden stikker ut fra tilbyggets fasade, ettersom dette bryter med formspråket i det fredete bygningsmiljøet. Vi tillegger imidlertid ikke dette avgjørende vekt, da den etter vår vurdering vil være lite synlig når man beveger seg rundt i kulturmiljøet. Vi har vektlagt at boden, i motsetning til

leveggene, fremstår som en del av tilbygget. Etter dette vurderer vi at boden vil utgjøre et "mindre fysisk inngrep" i kulturmiljøet.

Vi konkluderer med at boden, med noen endringer, ikke vil utgjøre et vesentlig inngrep i kulturmiljøet, jf. § 8 i fredningsforskriften. Se vedtak om dispensasjon nederst i brevet.

Særlig tilfelle

Ettersom vi har konkludert med at glasstakene og leveggene utgjør et vesentlig inngrep, er det ikke relevant å vurdere om det foreligger et særlig tilfelle for disse tiltakene. For boden må imidlertid vilkåret om særlig tilfelle være oppfylt for at dispensasjon kan innvilges.

Som særlig 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. I fredningsforskriften § 8 andre ledd er det tatt stilling til at dispensasjon normalt skal gis for noen angitte tiltak. Tiltak som faller inn under § 8 andre ledd vil derfor anses å være i tråd med fredningens formål. Ettersom vi har konkludert med at boden vil utgjøre et "mindre fysisk inngrep som ikke vil endre bygningene, andre enkeltelementer eller offentlige eller private by- og landskapsrom i vesentlig grad", jf. § 8 andre ledd nr. 2, så vurderer vi at vilkåret om særlig tilfelle er oppfylt for tiltaket.

Vi konkluderer etter dette med at det foreligger et særlig tilfelle for oppføring av en tilpasset bod i hulrom mellom tilbygget og terrenget bak, jf. fredningsforskriften § 8. Se vilkår for dispensasjonen under.

Konklusjon

Riksantikvaren har gjennomgått og vurdert alle sider av saken og har på bakgrunn av en helhetsvurdering kommet frem til at det er grunnlag for å omgjøre deler av fylkeskommunens vedtak, jf. forvaltningsloven § 34. Den delen av vedtaket som gjelder avslag for montering av glasstak og oppføring av levegger opprettholdes. Den delen av vedtaket som gjelder avslag for oppføring av bod oppheves og det fattes nytt vedtak.

Klagen tas delvis til følge.

Nytt vedtak

Riksantikvaren gir dispensasjon for oppføring av bod i henhold til dagens plassering mellom det nyere tilbygget og terrenget bak.

Dispensasjonen gis på følgende vilkår:

- **Den synlige delen av boden skal kles i et fasademateriale eller males i en fjellgrå farge som går mest mulig i ett med kjellermuren og omgivelsene rundt.**
- **Utformingen skal godkjennes av fylkeskommunen før oppstart av arbeidene.**
- **Dispensasjonen gjelder i 3 år etter at dere har mottatt vedtaket.**

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

Du kan kreve dekning av nødvendige kostnader

Klagen din har delvis ført frem, ettersom vi omgjør avslaget til fylkeskommunen for oppføring av boden. Dersom dere har hatt vesentlige og nødvendige økonomiske kostnader til å fremme klagen, for eksempel til advokat, skal disse dekkes helt eller delvis av Riksantikvaren. Vi viser til forvaltningsloven § 36.

Nødvendige kostnader må dokumenteres med kopier av fakturaer. Det må også dokumenteres at kostnadene har vært vesentlige og nødvendige for å fremme klagen. For ordens skyld presiserer vi at utgifter dere har hatt i forbindelse med søknadsprosessen/behandlingen i fylkeskommunen ikke kan kreves erstattet.

Forholdet til plan- og bygningsloven

En dispensasjon fra fredning etter kulturminneloven innebærer ikke at det er gitt tillatelse etter plan- og bygningsloven. Dere har en plikt til å sende søknad til kommunen for tiltak som er søknadspliktige etter plan- og bygningsloven § 20-1.

Videre oppfølging

Fylkeskommunen ber i sin oversendelse om at Riksantikvaren setter en ny frist på tre måneder for tiltakshaver til å rette opp skadene. Ettersom det er Rogaland fylkeskommune som skal følge opp brudd på fredningsforskriften, så overlater vi til fylkeskommunen å sette en frist for når tiltakshaver må rette opp de allerede utførte tiltakene som ikke er gitt dispensasjon.

Riksantikvaren registrerer at det også er gjort andre tiltak på eiendommen etter at det ble gitt tillatelse til oppføring av tilbygg. Blant annet er det lagt steinheller og asfaltert foran bygningene i sør. Vi viser til fredningsforskriften der det står at det i fredningsområdet blant annet er søknadspliktig å foreta bakkeplanering, utvidelse av parkeringsplass og inngrep i privat byrom som hager, jf. § 6 første ledd nr. 2 og 3. Dersom det ikke er gitt dispensasjon for disse tiltakene, ber vi om at fylkeskommunen følger opp dette.

Vennlig hilsen

Anne Judith Munthe Kaas

avdelingsdirektør

Martine Magdalena Thodesen Sande

seniorrådgiver

Brevet er elektronisk godkjent uten underskrift

Kopi til: Dalane Byggsøk AS, Postboks 13, 4381 HAUGE I DALANE/ Rogaland fylkeskommune, Postboks 130 sentrum, 4001 STAVANGER/ Sokndal kommune, Gamleveien 20, 4380 HAUGE I DALANE