



SAKSBEHANDLER  
Elisabeth Nordling

VÅR REF.  
25/00778-5

DERES REF.  
2024/14842-28

VÅR DATO  
27.03.2025

DERES DATO

postmottak@ra.no  
www.riksantikvaren.no

Vidar Asgeir Brenne  
Reffsveien 65  
1680 SKJÆRHALDEN

## **Kjølbo, gnr./bnr. 3/6 i Hvalder kommune – Avgjørelse av klage på vedtak om midlertidig fredning av våningshus**

Vi viser til din klage, datert 27. januar 2025. Klagen gjelder Østfold fylkeskommunes vedtak om midlertidig fredning av våningshus fra 1814 på Kjølbo, 3/6, i Hvaler kommune, datert 22. januar 2025. Klagen er oversendt til oss i brev datert 19. februar 2025. Klagen er fremsatt innen klagefristen og tas til behandling.

Vi har mottatt merknadene dine, datert 12. mars 2025 og anser saken som tilstrekkelig opplyst.

Riksantikvaren skal prøve om fylkeskommunens vedtak er basert på riktig bruk av reglene for midlertidig fredning og om saksbehandlingen er korrekt, og tar ikke stilling til om eiendommen har slike kulturhistoriske verdier at ordinær fredningssak skal startes opp. Dersom det foreligger saksbehandlingsfeil, er vedtaket likevel gyldig når det er grunn til å regne med at feilen ikke kan ha virket inn på vedtakets innhold, jf. forvaltningsloven § 41.

### **Konklusjon**

Riksantikvaren har vurdert alle sider av klagesaken og har etter en samlet vurdering kommet til at det ikke foreligger feil ved rettsanvendelsen eller ved saksbehandlingen som kan ha virket bestemmende inn på vedtakets innhold, jf. forvaltningsloven § 41. Klagen tas ikke til følge.

### **Eiendomsforhold**

Etter gjeldende kommuneplan 2019-2031 er eiendommen uregulert og avsatt til landbruks- natur- og fritidsformål med tillatt spredt bebyggelse i kommuneplanens arealdel. Området er underlagt hensynssone 510 - hensyn landbruk, 570 - hensyn

kulturmiljø, 550 - hensyn landskap, og ligger innenfor verdifulle kulturlandskap Ytre Hvaler. Våningshuset fra 1814 er SEFRAK-registrert og underlagt meldeplikt til fylkeskommunen ved riving/ombygging (rød kategori) for vurdering av verneverdi.

### **Bakgrunn for saken**

Den 13. mars 2024, søkte dere Hvaler kommune om å bygge et tilbygg på våningshuset. Søknaden ble videresendt til Østfold fylkeskommune 8. mai 2025 for uttalelse.

Kommunen ba fylkeskommunen om å vurdere tiltaket både ut fra landskapshensyn og kulturmiljø, med et spesielt fokus på estetikk og bevaring. Etter kommunens oppfatning vil tiltaket ikke påvirke verken omkringliggende landskap eller bygningsmiljø, fordi tilbygget er godt tilpasset eksisterende bolig og vender bort fra atkomstveien som går forbi eiendommen.

I brev datert 23. mai 2024, ba Østfold fylkeskommune om å få en befaring på eiendommen før de kunne gi en endelig uttalelse. Fylkeskommunen frarådet tiltaket i brev 21. juni 2024. De mente at et tilbygg, uansett plassering og form, vil virke svært forstyrrende på våningshusets unike arkitektur med dets veluttenkte proporsjoner. Videre viste fylkeskommunen til at bygningens historie, så vel som arkitekturen, gjør at den er av stor regional interesse. Etter fylkeskommunens syn, vil det være mulig å sette i stand den eksisterende bygningsmassen på en måte som gjør at huset blir godt egnet til å bo i.

I en e-post datert 18. juli 2025, kommenterte ansvarlig søker fylkeskommunens uttalelse. I e-posten blir det vist til at bygningen har stått tom i flere tiår, noe som fører til forfall. For å sikre videre bruk, har dere behov for at alle funksjoner kan ligge på ett plan. Det omsøkte tiltaket er resultat av nøye overveielser, hvor bevaring og vern av det eksisterende våningshuset har vært tillagt stor vekt. En ombygging av den eksisterende bygningskroppen til en funksjonell bolig, krever store inngrep og tap av original planløsning og svært godt bevarte interiørdetaljer, mens det omsøkte tiltaket vil berøre det eksisterende bygget i svært begrenset grad.

Dere hadde et dialogmøte med kommunen og fylkeskommunen 26. august 2024, hvor fylkeskommunen foreslo at et tidligere tilbygg til våningshuset kunne tilbakeføres. Dere ønsker ikke en slik løsning.

Hvaler kommune støttet uttalelsen om at bruk av våningshuset gir det beste vernet og at det omsøkte tiltaket vil bidra til å ivareta de kulturhistoriske verdiene i bygningen. Kommunen viser til plan- og bygningsloven § 21-4, om at en søknad bare kan avslås dersom tiltaket er i strid med bestemmelser i plan- og bygningsloven, tilhørende forskrifter eller gjeldende arealplaner, og at en tilbakeføring av tidligere tilbygg, slik fylkeskommunen foreslår, vil komme i konflikt med dagens avstandskrav etter plan- og bygningsloven § 29-4. Byggesøknaden ble innvilget 11. desember 2024.

I avgjørelsen viser kommunen til at våningshuset har stått tomt lenge og derfor har et stort vedlikeholdsbehov. Bo- og driveplikten på eiendommen vektlegges derfor høyt. Verdien av eiendommen som landbrukseiendom vil øke ved at våningshus og driftsbygning blir restaurert og benyttet i henhold til den opprinnelige intensjonen. Kommunen ser det som positivt at dere ønsker å benytte jordbruksarealet på eiendommen til slått og beiting og slik holder dyrka marka best mulig i hevd. Denne tilleggsverdien anses spesielt viktig i dette området. Kommunen mener til sist at det omsøkte tilbygget til det eksisterende våningshuset er hensiktsmessig og godt plassert på baksiden av bygningen, bort fra turvei/kyststi som passerer eiendommen. Tiltaket anses ikke å berøre friluftslivets interesser i området, og kommunen vurderer at tiltaket er i tråd med kommuneplanens bestemmelser om at vedlikehold og istandsetting av verneverdige bygninger og kulturmiljøer skal skje på det enkelte kulturminnet eller -miljøets premisser. Ved utbedring, reparasjon eller gjenoppføring skal opprinnelige bygningsdeler i størst mulig grad tas vare på og gjenbrukes i sin rette sammenheng. Etter kommunens vurdering, er tiltaket i samsvar med kommuneplanens bestemmelser.

Østfold fylkeskommune fattet vedtak om midlertidig fredning av våningshuset 22. januar 2025. Begrunnelsen for vedtaket er å sikre og utrede bygningens kulturminneverdier, samt bygningens historie, i en situasjon hvor kulturminnet blir vurdert som truet på grunn av planlagt tilbygg. Utredningen skal blant annet avklare om bygget er av nasjonal verdi, og om det er aktuelt å starte en sak om permanent fredning. I vedtaket blir det oppgitt at fylkeskommunen ønsker å gjøre grundigere undersøkelser av følgende forhold:

- Bygningens autenticitet, alder og særegne arkitektur
- Kjølbos mange faser og funksjoner i lokalsamfunnet – Fra husmannsplass under Hvaler prestegård til selveid gård
- Sjøfartshistorie og Hvaler som knutepunkt
- Krigshistorie

### **Innholdet i klagen**

I klagen viser du til at våningshuset har stått tomt i mange tiår, og at det til tross for jevnt vedlikehold nå har nådd et kritisk punkt for forfall. Selv om det er enighet mellom deg og fylkeskommunen om at bruk er den beste formen for vern, er dere ikke enige om hvordan man best tar bygningen i bruk.

Du skriver at arbeidet med å finne frem til hvordan våningshuset best kan settes i stand til en komplett og funksjonell bolig, både for deg selv og fremtidige generasjoner, har pågått over lang tid. En viktig forutsetning for deg har vært at boligen må være tilgjengelig og ha livsløpsstandard, men du ønsker også at interiøret med overflater,

detaljer og møbler fra 1800-tallet i størst mulig grad blir bevart. Etter din oppfatning, har huset særlig høy verneverdi fordi at interiøret i stor grad er intakt.

Du opplyser om at flere alternativer for tilbygget har vært vurdert, og at det første av disse var en tilbakeføring av et tidligere tilbygg på våningshusets vestre gavl, som ble revet på 1960-tallet. Dette tilbygget ville imidlertid ikke vært stort nok til å huse de funksjonene du har behov for. Tilbygget ville i tillegg komme svært tett opp til det nåværende bryggerhuset, noe som både ville ha svekket tuddannelsen mellom våningshuset og bryggerhuset slik det er i dag, og skapt branntekniske utfordringer på grunn av liten avstand mellom bygningene.

Fylkeskommunen har foreslått at du kan ta i bruk to soverom i bygningens andre etasje fremfor å føre opp et tilbygg. Dette mener du ikke er en egnet løsning fordi den ikke vil gi en tilgjengelig bolig. En slik løsning vil også ha som konsekvens at det må gjøres så omfattende innvendige endringer at store verneverdier vil gå tapt. Blant annet må trappen, som du ønsker å bevare, byttes ut. En slik utskiftning vil blant annet føre til store inngrep i tømmerkilleveggen og tap av original planløsning. Du konkluderer med at videre bruk av våningshuset bare kan skje ved å etablere et tilbygg. Det omsøkte tilbygget oppfyller alle krav i kommuneplanens arealdel, og du viser til redegjørelsen i kommunens byggetillatelse. Du mener at utformingen av tilbygget gjør at denne løsningen vil være den beste mulige løsningen for et så skånsomt tilbygg som mulig, fordi det krever minimalt av inngrep i bygningskroppen og i det verneverdige interiøret.

Du stiller spørsmålstegn til fylkeskommunens vurdering av at det foreligger en trusselsituasjon, ettersom tiltaket fullt ut er i henhold til kommunens reguleringsbestemmelser og retningslinjene i arealdelen. Etter din oppfatning, er den største trusselen mot våningshuset at huset forblir ubebodd. En utredning med fredning som mål, vil føre med seg lenger behandlingstid, og dermed øke risiko for ytterligere forfall. Du påpeker at du ikke kan starte med restaureringstiltak uten å ha en forutsigbarhet for om planene dine for Kjølbø vil kunne realiseres.

### **Fylkeskommunens vurdering av klagen**

I oversendelsen av klagen deres, uttaler fylkeskommunen at de har forståelse for at dere har behov for en godt tilrettelagt bolig, men mener at dette kan oppnås på en måte som både ivaretar behovene deres og de kulturhistoriske verdiene. Fylkeskommunen mener det er viktig at løsninger for bedre funksjonalitet, ikke går på bekostning av byggets høye alder og kulturminneverdi. Fylkeskommunen opplyser at de er åpne for å arbeide videre for å komme frem til en god løsning sammen med dere.

Etter fylkeskommunens oppfatning, er de generelle bestemmelsene i kommuneplanens arealdel for Hvaler, ikke tilstrekkelige for å ivareta en bygning som kan være av nasjonal verdi. Målet med den midlertidige fredningen er at fylkeskommunen skal få tilstrekkelig

tid til å utrede om bygningen har slike verdier at det kan bli aktuelt med en permanent fredning. Fylkeskommunen er enige med dere i at interiøret i våningshuset er svært interessant. På nåværende tidspunkt er det derimot uklart om det er av høyere kulturhistorisk verdi enn eksteriøret. Fylkeskommunen påpeker at det ikke er automatikk i at hensynet til interiøret skal veie tyngre enn eksteriøret i denne saken. Det er imidlertid et mål med den midlertidige fredningen at de kulturhistoriske verdiene i interiøret også skal kunne bli vurdert.

Fylkeskommunen har forståelse for at den midlertidige fredningen av bygningen er en belastning for deg, fordi det skaper usikkerhet rundt planene dine for videre bruk av eiendommen. Det er likevel et ønske fra fylkeskommunens side at du likevel vil fortsette restaureringsarbeidene som er planlagt. Fylkeskommunen avviser ikke at det vil være behov for et tilbygg, men håper at dere i dialog vil kunne finne frem til løsninger som både kan ivareta bruksbehovene dine og de kulturhistoriske verdiene på en god måte.

### **Dine kommentarer oversendelsen fra fylkeskommunen**

I brev datert 12. mars 2025, kommenterer du anførselene til fylkeskommunen. Du mener at det er flere forhold som må trekkes frem i klagen. Du viser til at du er oppriktig opptatt av å verne våningshuset, og at den lokale og regionale historien som er tilknyttet bygningen også er viktig for deg som eier. Etter ditt syn, vil ikke det godkjente tilbygget forringe disse verdiene, men være avgjørende for å sikre at de kulturhistoriske verdiene blir ivaretatt gjennom bruk. Du understreker at bygningen har et betydelig vedlikeholdsbehov og at tid derfor er en kritisk faktor i denne saken. Som følge av den midlertidige fredningen må alle tiltakene bli stanset på ubestemt tid. En langvarig fredningsprosess med usikkert utfall er, etter din oppfatning, en større trussel mot de kulturhistoriske verdiene enn tilbygget du har søkt om.

### **Riksantikvarens vurdering**

Etter kulturminneloven § 22 nr. 4, kan fylkeskommunen fatte vedtak om midlertidig fredning "inntil saken er avgjort". Bestemmelsen inneholder ikke noen vilkår for når midlertidig fredning kan bli vedtatt, men ordlyden forutsetter at det er planlagt oppstart av en frednings sak. I tilfeller hvor det foreligger fare for at det blir gjort uopprettelige inngrep i et kulturminne før fredningsspørsmålet kan bli nærmere belyst eller avklart, vil midlertidig fredning være aktuelt. Dette sikrer bl.a. at kulturmiljøforvaltningen får tid til å kartlegge om kulturminnet har så høye nasjonale verdier og kvaliteter at det bør bli fredet permanent. Slike akutte trusselsituasjoner vil ofte foreligge i tilfeller hvor kommunen har gitt tillatelse til riving eller vesentlige endringer av en bygning. Østfold fylkeskommune opplyser at formålet med den midlertidige fredningen er å sikre tid til å utrede bygningens kulturminneverdier. Utredningen skal blant annet avklare om bygget er av nasjonal verdi, og om det er aktuelt å starte en sak om permanent fredning.

Som det er gjort greie for over, har Hvaler kommune gitt byggetillatelse til et tilbygg i bakkant av våningshuset. Riksantikvaren finner det derfor klart at vilkårene for midlertidig fredning foreligger i denne saken.

Loven inneholder ikke noen vilkår for hvor lenge et vedtak om midlertidig fredning kan bli stående, men det forutsettes at prosessen med å avklare verneverdier, gjennomføre nødvendige undersøkelser eller varsle fredningssak blir gjennomført uten ugrunnet opphold. Ordlyden "inntil saken er avgjort" tilsier at fredningsvedtaket kan bli stående frem til kulturmiljøforvaltningen har avklart om fredningssak skal startes opp, eller frem til permanent fredning er vedtatt. Normalt bør det ikke ta mer enn seks måneder å avklare om en fredningssak skal startes opp, men det kan ta lenger tid dersom saken er komplisert eller spesielt omfattende.

### **Konklusjon**

Riksantikvaren har vurdert alle sider av klagesaken og har etter en samlet vurdering kommet til at det ikke foreligger feil ved rettsanvendelsen eller ved saksbehandlingen som kan ha virket bestemmende inn på vedtakets innhold, jf. forvaltningsloven § 41. Klagen tas ikke til følge.

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

Vennlig hilsen

Kaare Stang  
Seksjonssjef, Juridisk seksjon

Elisabeth Nordling  
Seniorrådgiver

**Brevet er elektronisk godkjent uten underskrift**

Kopi til: Østfold fylkeskommune, Oscar Pedersens vei 39, 1721 SARPSBORG/ G.NI  
ARKITEKTUR AS, Furubråtveien 13, 1170 OSLO