



SAKSBEHANDLER  
Elisabeth Nordling  
Bård Langvandslie

VÅR REF.  
22/01550-10

DERES REF.  
20-02665-94

VÅR DATO  
29.06.2022

DERES DATO

postmottak@ra.no  
www.riksantikvaren.no

Se mottakerliste

## **Karljohansvern. Avgjørelse av klage på avslag på søknad om arbeider utomhus i Vollveien 5.**

### **Innledning**

Vi viser til klager fra henholdsvis Vollveien borettslag og Storgata Eiendom AS. Begge er datert 19. januar 2022. Klagen gjelder Vestfold og Telemark fylkeskommunes avslag på søknad om dispensasjon for ulike arbeider utomhus, i et område som er fredet etter kulturminneloven § 19. Tiltakene ønskes gjennomført innenfor fredningsområde F1, som er den sentrale delen av marinebasen.

Det kommer frem av klagen at de også gjelder hvem et eventuelt fremtidig vedtak om tilbakeføring etter kulturminneloven § 16 skal rettes mot. Dette er ikke relevant for klagen, og vil derfor ikke bli behandlet her.

Klagen er oversendt til oss fra Vestfold og Telemark fylkeskommune i separate brev, begge datert 31. mars 2022. Klagen er fremsatt innen klagefristen og tas til behandling.

Ved behandling av klagen kan klageinstansen prøve alle sider av saken og ta hensyn til nye omstendigheter, jf. forvaltningsloven § 34 andre ledd. Klageinstansen kan selv treffe nytt vedtak i saken eller oppheve vedtaket og sende saken tilbake til fylkeskommunen for hel eller delvis ny behandling.

Vi har mottatt merknader til fylkeskommunens oversendelse fra Vollveien borettslag, datert 12. april 2022. Det ble avholdt befaring på stedet den 12. mai 2022, og vi anser saken for å være tilstrekkelig opplyst.

Klagen behandles samlet.

## **Konklusjon**

**Riksantikvaren har kommet til at Vestfold og Telemark fylkeskommunes vedtak delvis omgjøres, og det fattes nytt vedtak, jf. forvaltningsloven § 34 fjerde ledd.**

## **Juridisk status for eiendommen og forvaltningsmyndighet**

Eiendommen er fredet etter kulturminneloven § 19. Forvaltningsmyndighet er Vestfold og Telemark fylkeskommune (Kulturarv). Dette følger av forskrift om fastsetting av myndighet mv. etter kulturminneloven § 3 (4).

## **Befaring**

Det ble foretatt en befaring eiendommen 12. mai 2022. Med på befaringen var Helga Jerven, Tore Siljan og Bjørn Gjelsås fra Vollveien borettslag, Mathias Schulze og Wojciech Motylski fra KMS Arkitekter AS, Bjørgulf Gjessvåg og Rolf Mikaelsen fra Storgata Eiendom AS, Kathrine Eikrem fra Kulturarv og Bård Langvandslien og Elisabeth Nordling fra Riksantikvaren.

Horten kommune var invitert til befaringen, men deltok ikke.

## **Bakgrunn for saken**

Prosjektet for utvikling av bebyggelse til boligformål i Vollveien har pågått i mange år. Tiltaket har endret karakter fra en bruks- og fasadeendring av eksisterende bygning til riving av den opprinnelige bygningen og oppføring av et helt nytt bygg.

Frem til prosjektet ble kjøpt av Storgata Eiendom AS i juni 2020, var det KMS Arkitekter AS som var ansvarlig. Prosjektet var rammegodkjent ved overtakelsen, men Storgata eiendom AS ønsket å gjøre noen endringer. Vollveien borettslag overtok eiendommen i mai 2021. Det er Storgata Eiendom AS som står som ansvarlige for prosjektering, gjennomføring og utførelse av prosjektet slik det fremstår i dag.

På bakgrunn av kjente avvik, og mistanke om flere avvik fra de godkjente løsningene som lå til grunn for vedtak om dispensasjon fra fredningen, befarte Kulturarv området 11. august 2021. Befaringen ble gjennomført sammen med representanter fra utbygger Storgata Eiendom AS, ansvarlig søker, KMS Arkitekter AS, og representanter fra Vollveien borettslag.

I brev datert 14. september 2021, orienterte Kulturarv Vollveien borettslag om hvilke tiltak som var utført i strid med dispensasjonene. Samtidig ble det gitt en foreløpig vurdering og anbefaling for videre håndtering av tiltakene. Kulturarv varslet at det ville bli fattet vedtak om retting hvis

tiltakene ikke ble tilbakeført i samsvar med tidligere vedtak om dispensasjon, eller at det ble sendt inn søknad om endring av tidligere dispensasjoner. KMS Arkitekter AS søkte 8. oktober 2021 om dispensasjon fra fredning for i alt ni tiltak på vegne av Vollveien borettslag.

Kulturarv fattet 16. desember 2021 vedtak om dispensasjon fra fredningen for hele, eller deler av tre av de omsøkte tiltakene, og avslo søknaden for de resterende. Vollveien borettslag og Storgata Eiendom AS klaget på vedtaket i separate klager, begge datert 19. januar 2022. Klagene ble oversendt til Riksantikvaren for endelig avgjørelse i brev datert 31. april 2022.

## **Innholdet i klagen**

### Vollveien borettslag

#### 1. Overordnet

- 1.1. Tiltakene det er søkt om må ses i lys av den vedtatte områdereguleringsplanens (og dermed også fylkeskommunens) aksept for å gjøre om Vollmesterbrakka til tidsmessige boliger med tilhørende utomhusarbeid.
- 1.2. Saksbehandlingen er mangelfull, fremstår som overfladisk og tilfeldig, og er ikke i samsvar med Riksantikvarens retningslinjer for dispensasjonsbehandling. Det er ikke angitt hvorfor og på hvilken måte de ulike tiltakene anses for å være vesentlige inngrep. Avveininger mot særlige hensyn kommer heller ikke tydelig frem, særlig når det gjelder universell utforming.

#### 2. Skjerming:

- 2.1. Områdereguleringsplanen åpner for etablering av hekk i formålsgrensen. Som deltaker i arbeidsgruppen for planen, må Kulturarv ha gjennomført en kulturminnefaglig vurdering av bestemmelsen tidligere.
- 2.2. Hekken mot vest vil bidra til skjerming og avgrensning av private soner. Det er naturlig å sammenligne med avgrensninger i form av gjerder og vegetasjon på andre boligeiendommer i området.
- 2.3. Barking er et praktisk tiltak for å lette vekstenes utvikling og vil gradvis forsvinne.

#### 3. Tilgjengelighet:

- 3.1. Områdereguleringsplanen har bestemmelser om at universell utforming skal ivaretas ved opparbeidings- og utbyggingstiltak. Tiltak i det offentlige rom skal tilpasses innenfor rammene av vern. Når det gjelder private boligeiendommer, må brukbarheten for beboerne være det overordnede hensyn.

- 3.2. Lovkrav om universell utforming/tilgjengelighet er ikke oppfylt. Det vises til bestemmelser i plan- og bygningsloven, TEK 17 og likestillings- og diskrimineringsloven.
- 3.3. Trapper, andre nivåforskjeller og bratt terreng vil utgjøre en risiko for både eldre og rullestolbrukere. Rullestolbrukere og andre med funksjonshemninger vil i praksis utestenges fra sin egen hage, og dermed bli utsatt for indirekte diskriminering. Det er sannsynlig at beboere vil kunne få funksjonshemninger i fremtiden.
- 3.4. Det er påfallende at Kulturarv ikke trekker frem universell utforming som et særlig hensyn. Dette har vært et sentralt tema i saken, blant annet gjennom en formell klage til kommunen.

#### 4. Ladestasjoner og postkassestativ:

- 4.1. Det må være underforstått at Kulturarvs godkjenning av parkeringsplasser mot nord også gjelder plassering av ladestasjoner. Dette må særlig ses i lys av vedtatte bestemmelser om rett til ladestasjoner for beboere i borettslag og sameier.
- 4.2. Flytting av parkeringsplassene til bygningens fasade mot nord vil svekke befolkningens opplevelse av området.
- 4.3. Utformingen og fargen på ladestasjonene korresponderer med områdets øvrige karakter. Det fremkommer ikke direkte av vedtaket hvorvidt ladestasjonenes utforming og farge har blitt vektlagt.
- 4.4. Kulturarvs anbefalte plassering av postkassene er uhensiktsmessig på grunn av plassmangel for praktisk betjening.

#### Storgata Eiendom AS

1. Støtter klagen fra Vollveien borettslag på alle punkter.
2. De byggetekniske og arkitektoniske løsningene ble valgt i tett dialog med KMS Arkitekter AS, basert på kommunens rammesøknad og dispensasjonsvedtaket fra Kulturarv.
3. På befaring 6. august 2020 kom Kulturarv med innspill til det rammegodkjente prosjektet, både angående fargesetting og andre bygningstekniske detaljer. Først i ettertid ble det kjent at Kulturarv ikke har mulighet til å stille slike bygningsmessige krav.
4. Det ble lagt til grunn at kommunens positive avgjørelse i klagesak om tilgjengelighetskrav, innebar at kryssende og motstridende hensyn var avklart mellom kommunen og Kulturarv.
5. Mangel på enkelte av plantene i plantebruksplanen som ble mottatt av Kulturarv, gjorde det nødvendig å avvike fra den godkjente utomhusplanen. Det ble antatt at dette ikke ville være problematisk, så lenge det ble benyttet arter som var godkjent av Kulturarv.

## **Fylkeskommunens vurdering av klagene**

Etter fylkeskommunens vurdering, utgjør tiltakene vesentlige inngrep i det fredete området. Et inngrep kan både være fjerning, endring og tilbakeføring, og gjelder både permanente, midlertidige og reversible tiltak. Dette begrunnes med at etablering av hekker, rabatter og opparbeidete områder med ladestasjoner og postkassestativ, samt omfattende endring av terreng, er fremmedelementer som ikke hører hjemme i kulturmiljøet som skal bevares. Tiltakene vil bidra til å svekke den visuelle sammenhengen mellom enkeltobjekter.

Kulturminneloven er en særlov som går foran plan- og bygningsloven. Eventuelle tillatelser etter plan- og bygningsloven innebærer ikke at det er gitt tilsvarende dispensasjoner fra kulturminneloven. Kulturarv er enige i at områdereguleringsplanen for Karljohansvern til en viss grad bør være forpliktene for fylkeskommunens saksbehandling. Det må likevel ligge til grunn at det ikke er mulig å forutse virkingen av alle tiltak som vil være relevante som følge av realisering av boligformål. Kulturarvs myndighetsområde er å vurdere tiltakene opp mot fredningens bestemmelser, og ikke ut fra gjeldende reguleringsplan. Det har derfor ikke vært nødvendig å nevne planen ytterligere i begrunnelsen for avslaget.

Etablering av hekker kan ha vesentlige konsekvenser for opplevelsen av det kulturhistoriske landskapet. En sammenhengende hekk bør derfor avgrenses til det som er helt nødvendig for å tilrettelegge for gode og tydelige private soner. Den godkjente utomhusplanen viser løsninger for beplantning/hekk som legger til rette for et godt bomiljø, samtidig som formålet med områdefredningen ivaretas. En hekk i hele formålgrensen vurderes som et vesentlig inngrep i kulturmiljøet.

Intensjonen med å påpeke barking, er at bark ikke bør benyttes til å dekke større synlige flater. Dette bør begrenses til mindre flater, for å legge til rette for ny beplantning. Kulturarv er enige i at dette kunne vært tydeligere kommunisert.

Forslaget til utomhusplan for Admiralen borettslag ble oversendt til Storgata Eiendom AS for å vise tidsriktige arter for beplantning. Utskiftning av arter er ikke vurdert som et tungtveiende forhold, men Kulturarv har vektlagt at det har blitt utført omfattende beplantning på steder hvor det ikke er gitt dispensasjon til dette.

Omsøkte endringer av terrenget fremstår i særlig grad som et vesentlig inngrep og et fremmedelement som forringer opplevelsen av det militærhistoriske landskapet. Det finnes alternative løsninger for terrasser og bruk av område mot øst, som er mindre inngripende i de

verdiene som fredningen skal ivareta. Tiltaket innebærer etter Kulturarvs oppfatning et vesentlig inngrep i det fredete området.

Dersom det aktuelle inngrepet er vesentlig, er det ikke grunnlag for å gå videre og vurdere hvorvidt hensynet til tilgjengelighet/universell utforming er å anse som et særlig tilfelle.

Når det gjelder ladestasjonene og postkassestativet, kan ikke Kulturarv se at det foreligger nye opplysninger som endrer de vurderingene som ble gjort i vedtaket 16. desember 2021.

Kulturarv understreker at det aldri blir foretatt muntlig saksbehandling i felt. De rådene og innspillene som kom frem i dialogen på befaringen som omtales i klagen fra Storgata Eiendom AS, ble ikke formidlet som pålegg, men som mulige løsninger som kunne være aktuelle og tilpasset området.

Til merknaden om uklare tilbakemeldinger og lang svartid, er Kulturarv enige i at det konkrete spørsmålet om renovasjonsløsning ble besvart sent. Dette anses likevel ikke for å være relevant ved vurderingen av klagen. Kulturarv mener de har vært svært tydelige på hvilke krav som gjelder for eiendommen, samt hvilke løsninger som er godkjent i skriftlige vedtak.

### **Kommentarer til fylkeskommunens oversendelsesbrev fra Vollveien borettslag**

1. Kulturarv viser en form for etterpåklokskap ved å uttale at det ikke har vært mulig å forutse virkningene av alle tiltak som vil være relevant som følge av boligformål.
2. Kulturarv har ikke fulgt Riksantikvarens retningslinjer for dispensasjonsbehandling. Kulturarv har brukt begrepene «*vesentlig inngrep*» og «*særlige tilfelle*» vilkårlig, og det er uklart hvilke avveininger og vurderinger som er gjort i saksbehandlingen.
3. Det må foretas en avveining mellom ulike hensyn, hvor vern ikke alltid kan veie tyngst. Det er uforståelig at fundamentale krav til tilgjengelighet i boligsaker og planbestemmelser ikke ilegges noe vekt.
4. Ladestasjonene er en direkte følge av godkjent parkeringsløsning.

### **Riksantikvarens vurdering**

#### Generelt

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

Kulturminneloven § 19 tredje ledd åpner for at det kan gis dispensasjon fra fredningsbestemmelsene. Det stilles to vilkår. Begge må være oppfylt for at det skal kunne gis dispensasjon.

1. Tiltaket må ikke medføre et *vesentlig inngrep*, og
2. det må foreligge *særlige tilfelle*.

Dersom det aktuelle inngrepet eller den ønskete endringen er vesentlig i henhold til den enkelte fredningen, er det ikke lovhjemmel for å gi dispensasjon. I disse tilfellene er det ikke grunnlag for å gå videre og vurdere vilkåret om at det må foreligge særlige tilfelle. Dette er kun aktuelt dersom tiltaket det søkes om ikke innebærer et vesentlig inngrep.

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 veier tyngre enn hensynet til søkers ønsker eller samfunnsmessige behov.

#### Forholdet til områdereguleringsplanen

Flere av anførselene i klagene er knyttet til områdereguleringsplanen for Karljohansvern. Dere hevder blant annet at Kulturarv, ved sin deltakelse i planarbeidet, må ha gjennomført en kulturhistorisk vurdering av de tiltakene områdeplanen åpner for. Dere viser også til at et av hovedformålene med planen er å opprettholde og videreutvikle gode og attraktive boområder.

Riksantikvaren bemerker at det forhold at Kulturarv har deltatt i arbeidet med utforming av reguleringsplanen, ikke innebærer at fredningsbestemmelsene for området oppheves.

Kulturminneloven er en særlov som går foran generelle lover som plan- og bygningsloven. Dette er uttrykkelig fremhevet i reguleringsplanen. Vi viser til planens fellesbestemmelser (kapittel 4), hvor det står at områder som er fredet har egne fredningsbestemmelser som gjelder foran annet lovverk og bestemmelser. Vi viser også til punkt 6.7.3, som gjelder for Vollmesterbrakka.

#### Saksbehandlingen

Kulturarv har gjennom sine vurderinger kommet til at de omsøkte tiltakene utgjør vesentlige inngrep i kulturmiljøet. Riksantikvaren vurderer at enkelte av tiltakene isolert sett ikke er vesentlige, men at de samlet sett likevel utgjør et vesentlig inngrep i kulturmiljøet.

Som nevnt over, er det ikke hjemmel for å gi dispensasjon hvis et inngrep anses for å være vesentlig. I slike tilfeller er det derfor ikke nødvendig å vurdere hvorvidt det foreligger særlige tilfelle. Dette samsvarer med Riksantikvarens retningslinjer for dispensasjon punkt 2.

Riksantikvaren kan ikke se at det foreligger feil ved fylkeskommunens saksbehandling som kan ha virket bestemmende på vedtakets innhold, jf. forvaltningsloven § 41.

### Vesentlig inngrep

Hva som vil utgjøre et vesentlig inngrep, vil bero på et konkret 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 avgjørende betydning i vesentlighetsvurderingen.

Mindre endringer som hver for seg ikke nødvendigvis vil være vesentlige, kan samlet sett – og over tid – likevel vurderes som vesentlige inngrep. Gjentatte mindre inngrep kan til slutt føre til at tålegrensen er nådd for hva som kan aksepteres uten at de hver for seg kan sies å overstige terskelen for vesentlige inngrep.

I en områdefredning skal tiltaket vurderes opp mot den innvirkningen det vil ha på de kulturminneverdiene som områdefredningen er ment å beskytte.

Formålet med områdefredningen på Karljohansvern er å bevare virkningen av fredete bygninger og anlegg i et militærhistorisk landskap fra de siste 150 års historie. Fredningen bidrar til å bevare og forvalte anlegget som en helhet, og opprettholde og styrke den visuelle og funksjonelle sammenhengen mellom ulike deler av Karljohansvern og mellom enkeltobjekter innenfor fredningsområdene. Fredningen sikrer områder rundt fortifikatoriske anlegg, forterreng, bygninger, foruten hager, parkanlegg og deres innbyrdes sammenheng, samt kulturhistoriske verdier og vitenskapelige interesser knyttet til Karljohansvern orlogsstasjon som helhet.

Etter fredningsbestemmelse nr. 2, er det ikke tillatt å iverksette tiltak, bruksendringer eller virksomhet som kan forandre området karakter eller som på annen måte er egnet til å motvirke formålet med fredningen. Bestemmelsen omfatter alle former for oppføring av nye byggverk eller anlegg, utvidelse av vei eller parkeringsplass, planering, utfylling og andre landskapsinngrep. Unntatt fra dette er eventuelle tilbakeføringer.



### Skjerming

Vi forstår beboernes ønske om hekk for å avgrense og skjerme private soner. Etter Riksantikvarens vurdering, må dette likevel begrenses til det som er helt nødvendig for å oppnå skjerming av de private uteområdene. Omfattende etablering av hekker vil svekke opplevelsen av det kulturhistoriske landskapet. Dette gjelder særlig i området mot øst og sør, som utgjør en del av voll- og forterrenget, og som er svært godt synlig fra sjøen og strandsonen.

Vi slutter oss til fylkeskommunens vurdering av at hekkene som er etablert langs eiendomsgrensen mot nord og langs lekeplassens avgrensning mot nord og øst, samt mot parkeringsplassen i vest, innebærer vesentlige inngrep i kulturmiljøet som det ikke kan gis dispensasjon for. Det samme gjelder opparbeidet rabatt ved parkeringsplassen.

Når det gjelder hekken som er etablert langs eiendomsgrensen i vest, er Riksantikvaren av den oppfatning at dette tiltaket ikke innebærer et vesentlig inngrep i kulturmiljøet, fordi den er lav og henvender seg mot adkomstveg og annen bebyggelse, samt er langt mindre eksponert sett fra forterreng, sjøen og de mer åpne landskapsrommene.

### Kantstein

Det er lagt kantstein i eiendomsgrensen mot vest og langs miljøstasjonen mot sør. Vi anser ikke kantsteinen for å utgjøre et vesentlig inngrep sett opp mot det fredete området som helhet. Vi vil likevel bemerke at harde kanter og rette vinkler utgjør en uheldig endring i et område som er fredet og tidligere har hatt myke overganger mellom for eksempel grus og gress.

### Området ved miljøstasjonen

Det er opparbeidet et areal med gress som er innrammet med kantstein og laurbærhekk med barking ved miljøstasjonen i sør.

Den godkjente utomhusplanen viser området uten kantstein og hekk, og med brostein og grus i stedet for gress. Riksantikvaren vurderer at de utførte tiltakene hver for seg ikke er vesentlige, men at de samlet sett endrer opplevelsen av området i en slik grad at det ikke kan gis dispensasjon.

I samme område er det satt opp et postkassestativ, som ikke er vist i planen. Dersom kantstein, hekk og bark fjernes, vurderer vi at plasseringen av postkassestativet ikke er et vesentlig inngrep og kan tillates For å skape et mykere inntrykk av området, anbefaler vi likevel at

postkassestativet flyttes til en mindre iøynefallende plassering nærmere miljøstasjonen og at området gruslegges fremfor å dekkes med brostein.

### Barking

Det er gjennomført omfattende barking i kulturmiljøet. Riksantikvaren slutter seg til Kulturarvs vurdering av at barking i noen grad må kunne tillates i det fredete kulturmiljøet. I dette tilfellet mener vi likevel at barking, slik den er utført, er for omfattende og bør reduseres. De barkede områdene er relativt store og framstår som brune belter i grasbakkene i områder som er svært eksponerte. Særlig gjelder dette de beplantede feltene mot nord, øst og sør. Riksantikvaren anser likevel ikke tiltaket for å være et vesentlig inngrep i kulturmiljøet som helhet.

### Ladestasjoner

I et fredet område kan man ikke legge til grunn at en dispensasjon for etablering av parkeringsplass også gjelder oppføring av elementer som ikke er behandlet i søknaden, slik dere anfører. Kulturminneloven er en særlov. Fredningsbestemmelsene som er vedtatt med hjemmel i kulturminneloven går derfor foran burettslaglovas bestemmelser om rett til ladestasjoner. Kulturarv har vurdert ladestasjonene som et vesentlig inngrep, da disse er fremmedelementer som ikke hører hjemme i kulturmiljøet.

Riksantikvaren er i utgangspunktet enig i denne vurderingen, men legger til grunn at ladestasjonene alene ikke vil svekke kulturmiljøverdiene vesentlig dersom hekkene og rabatten i området blir fjernet. Ladestasjonene vurderes på det grunnlaget ikke som et vesentlig inngrep i kulturmiljøet.

### Terrenginngrep

Riksantikvaren er enige med Kulturarvs vurdering av at den omfattende endringen av terrenget mot øst innebærer et vesentlig inngrep som det ikke er anledning til å gi dispensasjon for. Det foreligger fotografier av hvordan området så ut før eksisterende bygning ble reist, og Riksantikvaren anser med utgangspunkt i disse, at terrenghevingen øst for den oppførte bygningen er direkte ødeleggende for det militærhistoriske landskapet, både for landskapets kildeverdi som del av et militæranlegg og for opplevelsen av det historiske terrenget som inngår i anlegget.

### Tilgjengelighet

Horten kommune forvalter plan- og bygningsloven og har myndighet til å fatte avgjørelser med hjemmel i denne loven. Kulturminneloven er, som nevnt, en særlov som går foran de mer

generelle lover som plan- og bygningsloven og tilhørende forskrifter, herunder TEK 17. En tillatelse etter plan- og bygningsloven overstyrer ikke fredningsbestemmelsene som forvaltes av kulturminnemyndighetene.

Likestillings- og diskrimineringslovens krav om universell utforming, gjelder som utgangspunkt for offentlige og private virksomheter rettet mot allmennheten, og ikke private boliger.

Karljohansvern er fredet som et område av nasjonal verdi. Det er derfor strenge bestemmelser om hva som kan tillates i det fredete kulturmiljøet.

Tilgjengelighet er et viktig hensyn, og Riksantikvaren er opptatt av at fredete områder, bygninger og anlegg skal kunne tilpasses og tilrettelegges for mennesker med ulike funksjonsnedsettelse. Dette må likevel gjøres på en måte som ivaretar det fredete kulturmiljøet på en akseptabel måte og innenfor den enkelte fredningens rammer.

I denne konkrete saken må det søkes å finne gode og funksjonelle løsninger for den eller de beboerne som har særlige behov, men under hensyn til den allerede eksisterende områdefredningen.

Oppfyllingen av landskapet anses av kulturminnemyndighetene som et vesentlig inngrep som det ikke kan gis dispensasjon for. Den utførte oppfyllingen må derfor fjernes. Riksantikvaren legger til grunn at dette blir fulgt opp under styring av og i tett dialog med fylkeskommunen.

Vi mener det er mulig å finne reversible løsninger for den eller de boenhetene det gjelder, som imøtekommer behovet for trinnfrihet og relativt plane hager, uten å fylle opp terrenget mer enn hva som kan aksepteres av hensyn til fredningen. Etablering av tilfredsstillende tilgjengelighet kan ikke gjøres ved å fylle opp terrenget. Man må finne akseptable alternativer gjennom bygde og reversible konstruksjoner, og kun for den eller de boenhetene hvor det foreligger særskilt behov for universell tilgjengelighet.

### 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.

Som nevnt ovenfor, er det ikke lovlig å gi dispensasjon fra fredningsbestemmelsene dersom tiltaket det søkes om anses for å være et vesentlig inngrep. I slike tilfeller er det ikke noe selvstendig poeng i å vurdere om det foreligger særlige tilfelle.

I det følgende tar vi derfor bare for oss tiltakene som ikke anses for å være vesentlige inngrep.

#### Skjerming mot vest

Vi vurderer beboernes behov for skjerming og avgrensning av sine private hager mot veien for å være et særlig tilfelle, da det ferdes mye folk i dette området.

#### Kantstein

Fordi de private sonene er avgrenset med hekk, mener Riksantikvaren at kantsteinen som er lagt i eiendomsgrensen ikke har noen selvstendig funksjon. Vilkåret om at det må foreligge særlige tilfelle anses ikke for å være oppfylt, og det kan ikke gis dispensasjon for tiltaket.

#### Området ved miljøstasjonen

Nåværende plassering av postkassestativ vil gjøre dem lettere tilgjengelige for både postbærer og beboere. Vi vurderer dette for å være et viktig hensyn som oppfyller vilkåret om at det må foreligge særlige tilfelle. Som nevnt over, anbefaler vi likevel at postkassestativet flyttes til en mindre iøynefallende plassering nærmere miljøstasjonen og at området gruslegges fremfor å dekket med brostein.

#### Barking

I den grad det er nødvendig for utviklingen til de nyplantede vekstene, anser vi bruk av bark for å oppfylle vilkåret om at det må foreligge særlige tilfelle. I vurderingen legger vi særlig vekt på at barken gradvis vil forsvinne ettersom vekstene vokser til.

#### Ladestasjoner

Riksantikvaren har forståelse for at det er behov for ladestasjoner for el-biler. På befaringen ble det informert om at det på grunn av parkeringsområdets størrelse ikke er tilstrekkelig svingradius til å etablere samme antall parkeringsplasser ved fasadeveggen mot nord.

Riksantikvaren anser beboernes behov for parkeringsplasser med mulighet for ladning av elektriske biler for å være et særlig tilfelle.

### Tilgjengelighet

I denne saken er det nødvendig å tilrettelegge for spesielle behov i en av boenhetene. Vi anser det for å være et særlig tilfelle at beboere skal kunne bruke sin egen uteplass på lik linje med andre.

Vi ber fylkeskommunen om å gå i dialog med eier for å komme frem til en løsning som tilfredsstiller dette behovet, samtidig som det ivaretar de kulturhistoriske verdiene på en akseptabel måte.

### **Konklusjon**

Riksantikvaren har vurdert alle sider av saken og kommet til at Vestfold og Telemark fylkeskommunes vedtak delvis omgjøres. Det fattes nytt vedtak, jf. forvaltningsloven § 34 fjerde ledd. Klagene tas delvis til følge.

### **Vedtak**

Riksantikvaren innvilger søknaden om dispensasjon til følgende tiltak:

1. Etablering av hekk i eiendomsgrensen mot vest.
2. Nåværende plassering av postkassestativ.
3. Bruk av bark under nyplantede busker, i den grad det er nødvendig for å lette vekstenes utvikling.
4. Nåværende plassering av ladestasjoner.
5. Tilrettelegging for spesielle behov i den boenheten hvor dette er nødvendig. Tiltaket skal være reversibelt, og skal utføres innenfor rammene av fredningen.

Utover dette opprettholdes fylkeskommunens vedtak datert 16. desember 2021. Tiltakene det ikke er gitt dispensasjon til tilbakeføres i tett dialog med Kulturarv.

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

### **Dere kan kreve dekning av nødvendige kostnader**

Klagene deres har delvis ført frem. Det betyr at dere har krav på å få dekket vesentlige kostnader som har vært nødvendige for å få endret vedtaket, jf. forvaltningsloven § 36. Fristen for å kreve kostnadene dekket er 3 uker fra dere har mottatt dette brevet fra oss.

Vennlig hilsen

Anne-Judith Munthe-Kaas  
avdelingsdirektør  
leder Juridisk seksjon

Elisabeth Nordling  
seniorrådgiver

**Brevet er elektronisk godkjent uten underskrift**

Kopi til: Horten kommune, Postboks 10, 3191 HORTEN/ Vestfold og Telemark  
fylkeskommune, Postboks 2844, 3702 SKIEN/ KMS Arkitekter AS

Mottaker	Kontaktperson	Adresse	Post
Vollveien Borettslag			
Storgata Eiendom			