

SANDVIKSODER 69-72 AS
Kvernhusdalen 32
5308 KLEPESTØ

Vedtak etter forvaltingslova § 35 om oppheving av vedtak om midlertidig fredning av Sandviksboder 69 gnr 168 bnr 360 og bnr 3 - Bergen kommune - Askeladden ID 121875 - 1 og 2 - Bergen kommune

Bergen kommune, Byantikvaren fatta 8. juni 2006 vedtak om mellombels fredning av Sandviksboder 69 og gårdsplassen inntil, med heimel i kulturminnelova § 22.4, jf. § § 15 og 19. Bergen kommune hadde på det tidspunktet delegert mynde etter kulturminnelova til m.a. å fatta vedtak om mellombels fredning. Dette myndet ligg no til Vestland fylkeskommune.

Vedtak

Vestland fylkeskommune gjer med heimel i forvaltingslova § 35 vedtak om oppheving av vedtak om midlertidig fredning av 8. juni 2006 for Sandviksboder 69 etter kulturminnelova §§ 22.4 jf. 15, og vedtak om oppheving av vedtak, i same brev, om midlertidig fredning av plass på gnr. 168 bnr. 3 etter kulturminnelova §§ 22.4 jf. 19.

Bakgrunn

Sjøbodane i Sandviken utgjer eit særst verdifullt kulturmiljø og har vore karakterisert som eit hamneteknisk kulturminne av internasjonalt format. Det som står att i dag, er grovt rekna rundt 20 % av dei bodane som stod på slutten av 1800-talet, og Sandviksboder 69-72 er kjernen i eit av områda der ei større, samla gruppe bodar er bevart. Det er viktig at attverande sjøbodar vert sikra gjennom eit formelt vern etter kulturminnelova eller plan- og bygningslova, at dei vert sette i stand og at det vert lagt til rette for ny bruk på bygningane sine premisser.

For Sandviksboder 69-72 har det dei siste fjorten åra vore ein prosess for å leggja til rette for istandsetjing og ny bruk. Å sikra at dette vart gjort på ein antikvarisk forsvarleg måte, var den direkte bakgrunnen for vedtak om mellombels fredning i 2006.

Sandviksboder 69 med 3 etasjar og loft er ein god representant for sin type, og har mange av sine opphavlege kvalitetar bevart. Den har midtgang mellom lafteskassar på bolverk, fram til ein tverrgående svalgang på kortsida mot sjøen, og med lasteluker og vindearker i vertikale rekker. Sjøboden er datert til 1766 frå skriftlege kjelder, men er ein del eldre, kan hende går den tilbake til 1600-talet. Sjøboden har store skader, frå bolverk til tak og tak-konstruksjon, men mykje av dei to nedste etasjane er bevarte. Ein plass ligg mellom vegen, Sandviksboder 69, Sandviksboder 70-72 og sjøen.

Både i seg sjølv og som del i det samla kulturmiljøet sjøbodene i Sandviken utgjer, har Sandviksboder 69-72 regional og nasjonal kulturminneinteresse. Dette kjem til uttrykk i reguleringsplan for Sandviksboder 69-72 (plan ID 18440000), vedteke 20.juni 2011 i Bergen bystyre. Formålet med planen er å leggja til rette for ny bruk i bygningane, med målsettinga vern gjennom bruk. Heile planområdet er regulert til omsynssone C, bevaring av kulturminne og kulturmiljø. Planen har detaljerte føresegnar for vern av interiøra. Alle eventuelle endringar i kva som skal bevarast, samt plan for bevaring av spesifiserte element skal godkjennast av det regionale kulturminnemyndet. Kulturminnemyndet skal òg få alle tiltak innan planområdet til uttale.

Planen har med dette særskilt omfattande verneføreseigner, og er laga for å kunna gje eit godt nok vern også om fredinga med heimel i kulturminnelova fell bort.

På bakgrunn av dette formelle vernet i reguleringsplan og ut frå ei samla kulturminnefagleg vurdering av alle attverande sjøboder i Sandviken, inkludert ei prioritering av eit utval av bodar for permanent freding, fann Hordaland fylkeskommune i 2013 det rett å oppheve den mellombelse fredinga av Sandviksboder 69-72.

Hordaland fylkeskommune varsla i brev av 20. desember 2013 oppheving av vedtak om mellombels freding. Bergen kommune vurderte i brev av 27. januar 2014 at når attverande bodar i kulturmiljøet Sandviken får objektvern gjennom kulturminnelova, ville det vere uheldig om Sandviksboder 69-72 med sine høge kulturminneverdiar skulle falle utanfor ein slik forvaltningspraksis. Bergen kommune ynskja at fredinga av Sandviksboder 69-72 ikkje vart oppheva.

I juli 2014 raste vindehuset til Sandviksboder 69 på sjøen, og sjøboden kunne vere i fare for kollaps. Hordaland fylkeskommune fatta 7. juli 2014 vedtak om pålegg til vedlikehald og sikring av Sandviksboder 69. Tilsynsavdelinga i Bergen kommune konstaterte i brev av 30. juli 2014 at bygget ikkje var godt nok sikra mot både vann- og vindinntrenging, og at bærande konstruksjonar seig, og kunne føre til kollaps av bygningen. Bergen kommune gjorde vedtak av 24. september 2014 om sikring av bygningen. Etter utførte sikringsarbeid gjennom vinterhalvåret konstaterte tilsynsavdelinga at pålegga var oppfylte, og 10. juni 2015 vart saka avslutta. Etter dette avgjorde Hordaland fylkeskommune i brev av 15. april 2016 at tryggingsarbeidet med sjøboden var tilstrekkeleg, og at bygningen som kulturminne ikkje lenger sto i fare for snarleg kollaps.

Hordaland fylkeskommune varsla i brev av 24. november 2017 igjen oppheving av vedtak om mellombels freding, med same grunngjeving som i varselet frå 2013. Både eigar og Bergen kommune ynskja ikkje at fredinga skulle opphevast før eit istandsettingsprosjekt var fullført, eller sikra fullført. Bergen kommune viste til manglar i reguleringsplanen, og framheldt at utan fredingsstatus ville sjøbodane gå tapt som kulturminne av nasjonal verdi. For eigar var hovudargumentet ein føreseieleg prosess.

Trass ei lang sakshandsamingstid for mellombels freding valte Hordaland fylkeskommune å ta omsyn til innspela, og utsetje oppheving av fredinga til eit prosjekt for bustader vart ferdigprosjektert og sikra finansiering gjennom førehandssal i den opne marknaden. Prosjektet vart klart tidleg i 2019, og lagt ut for sal kring påske. Det lukkast dessverre ikkje å oppnå tilstrekkeleg førehandssal til å sikre finansieringa til prosjektet, og dermed istandsetting og bevaring av Sandviksboder 69-72 som kulturminne.

Eigar vurderte alternative prosjekt med rådgjeving frå Hordaland fylkeskommune fram mot årsskiftet 2020, men forsøka førte ikkje fram til realiserbare prosjekt innafor rammene av forvaltning etter kulturminnelova.

Vestland fylkeskommune tok tidleg i 2020 initiativ til samtaler med Riksantikvaren, eigar og Bergen kommune, for å sjå om det kunne finnast løysingar som til no ikkje var forsøkt. Det vart etter møte 17. april sendt førespurnad til Riksantikvaren om det, slik saka sto, kunne iverksetjast fredingssak etter kulturminnelova § 15, 19 evt. § 20, eller om fredinga skulle opphevast. Det vart halde synfaring med Riksantikvaren 15. juli 2020.

Riksantikvaren avgjorde i brev av 1. oktober 2020 at ein ikkje skulle gå vidare med fredingssak av Sandviksboder 69-72, at plan- og bygningslova er rett forvaltning av sjøbodmiljøet, og at midlertidig freding av Sandviksboder 69-72 bør opphevast så snart som mogeleg.

Riksantikvaren konkluderte med at for mykje av kulturminneverdiane, slik saka står, må seiast å være tapte. Til grunn for sin konklusjon vurderte Riksantikvaren særleg det store behovet for utskifting, og kostnader knytt til istandsetting, som tungtvegande. Det vart også vist til at sjøboder frå denne tida er godt representert på fredingslistene.

Vurdering

Hordaland og Vestland fylkeskommune har handsama ei rekke dispensasjonssøknader frå 2011 til 2020. I januar 2020 var vår vurdering at når ei lang rekke vidtgåande dispensasjonar var gjevne, og prospektet framleis ikkje oppnådde sal i marknaden, og dermed finansiering av istandsettingsprosjektet, var handlingsrommet for forvaltning etter kulturminnelova i det alt

vesentlege uttømt. Kontakt med partane, og førespurnad til Riksantikvaren om vegen vidare, hadde dette som bakgrunn.

Sjøbodene i Sandviken og i Skuteviken er godt representert på fredingslistene, og når det ligg føre ein reguleringsplan der Sandviksboder 69-72 er gjeve eit formalisert vern, reduserer dette behovet for å føre fram fredingssak, jf. våre varsel om oppheving av freding i 2013 og 2017. Hordaland fylkeskommune gjorde i 2013 ei samla prioritering av sjøbodene i Sandviken, og Sandviksboder 69-72 var ikkje mellom dei høgast prioriterte. Det har difor sidan 2013 vore fylkeskommunen si vurdering at det ikkje skal startast opp fredingssak for Sandviksboder 69-72.

Vi er samde med Riksantikvaren i at skadebiletet er så stort at det vil vere behov for omfattande utskiftingar, og refundamentering. Skadebiletet vi ser i Hordaland fylkeskommune si registrering frå 2018 viser noko større skader enn registreringa frå november 2009, skilnadene er samstundes ikkje vesensforskjellige. Men prosjekteringa og sakshandsaminga har sidan 2008 vist at det også vil vere behov for omfattande tilrettelegging slik at det er mogeleg å bu i sjøbodene, og i tillegg vil dette krevje store økonomiske ressursar. Når kulturminneverdi og fredingsrepresentasjon er vurdert kan det neppe forsvarast å bruke så store enkeltløyvingar frå offentlege støtteordningar. Det store behovet for utskifting og tilrettelegging for bustader vil dessutan i stor grad svekke den materielle autentisiteten, og opplevinga av bygningane som sjøboder. Desse høva gjeld for både det samla kulturmiljøet, og kvar enkelt av bygningane i kulturmiljøet. Heller ikkje fredingsstrategien gjev eit særleg grunnlag for å igangsette freding av kulturmiljøet, eller deler av det.

Som nemnt ovafor er det formelle handlingsrommet for forvaltning etter kulturminnelova i all hovudsak uttømt. Dei utfordringane desse kulturminna har, og dei økonomiske støtteordningane vi rår over, vil ikkje strekke til for å oppnå finansiering av eit istandsettingsprosjekt. Det er då stort sannsyn for at forfallet ikkje vil stoppast, men halde fram og akselerere. Etter vår vurdering kan berre eit finansiert prosjekt som legg til rette for ny bruk redde Sandviksboder 69-72 som kulturmiljø.

Konklusjon

Vestland fylkeskommune seier seg etter den konkrete vurderinga ovafor samd med Riksantikvaren i at slik saka står, må det konkluderast med at den mellombelse fredinga av Sandviksboder 69-72 må opphevast.

Når den mellombelse fredinga for Sandviksboder 69 vert oppheva, fell grunngevinga for mellombels freding av gårdsplassen etter kulturminnelova § 19 bort.

Det følgjer av forvaltingslova § 35 a) at eit forvaltingsorgan kan gjere om eit vedtak utan klage om vedtaket ikkje er til skade for den vedtaket rettar seg mot eller tilgodeser. Det kan i denne saka ikkje sjåast slik skade, og vilkåret for å fatte vedtak er dermed til stades.

Etter 2 varsel om oppheving av vedtak om midlertidig freding av Sandviksboder 69-72, i 2013 og 2017, og møte med kommune og eigar mellom 2018 og 2020, er saka vel kjent for partane. Det vurderast ikkje som naudsynt å varsle på ny, når partane får vedtaket tilsendt.

Vestland fylkeskommune gjer med heimel i forvaltingslova § 35 vedtak om oppheving av vedtak om mellombels freding av 8.juni 2006 for Sandviksboder 69 etter kulturminnelova § 22.4 jf. §15, og vedtak om oppheving av vedtak, i same brev, om mellombels freding av plass på gnr. 168 bnr. 3 etter kulturminnelova § 22.4 jf. §19.

Konsekvensar av at fredinga vert oppheva

Når fredinga er oppheva vil ikkje eigar måtte søkja om dispensasjon frå Lov om kulturminne til tiltak, då reglane etter kulturminnelova fell bort. Føresegner og alminnelege byggjesaksreglar etter Plan- og bygningslova vil framleis gjelde.

Retten til å søkja fylkeskommunen om statlege tilskot etter kap. 1429 post 71 Freda hus i privat eige frå statsbudsjettet fell bort. Eigar kan i staden søkja om tilskot til tiltak på verneverdig bygning hjå Norsk kulturminnefond og andre.

Følgjer av vedtaket for naturmangfaldet

Prinsippa i lova av 19. juni 2009 nr. 100 om forvaltning av naturens mangfald (naturmangfaldlova) §§ 8-12 skal leggjast til grunn ved offentleg sakshandsaming som kan vedkome naturmangfaldet. Vestland fylkeskommune har vurdert konsekvensane av opphevingsvedtaket mot reglane i lova. Vi kan ikkje sjå at vedtaket får nokon negative følgjer for naturmangfaldet.

Klagerett

Dette vedtaket kan påklagast innan tre veker etter at det er motteke, jf. forvaltingslova §§ 28 og 29.

Opplysningar om saksgang

Oppheving av fredingsvedtak følgjer sakshandsamingsreglane for enkeltvedtak i forvaltingslova kap. IV-VI. Vedtaket skal grunngevast og kan påklagast innan tre veker etter at det er motteke. Ein eventuell klage skal stilast til Riksantikvaren, men sendast Vestland fylkeskommune.

Med helsing

Per Morten Ekerhovd
Fylkesdirektør

David Aasen Sandved
Seksjonsjef

Brevet er elektronisk godkjent og har difor inga handskriven underskrift

Kopi til:

RIKSANTIKVAREN Postboks 1483 Vika

BERGEN KOMMUNE Postboks 7700