



Spor Arkitekter AS
v/Arne Sunde
Arne@spor.no

Dato: 23.11.2017

Deres ref:	Vår ref (saksnr):	Saksbeh:	Arkivkode:
	201303189-123	Olaf Steen	512 31/5

31/5 JARLSBORGVEIEN 2 - VEDTAK OM DISPENSASJON FRA FREDNING

Vi viser til e-post den 16.11.17 vedlagt søknad av 15.11.17 om dispensasjon fra fredning av Jarlsborgveien 2, Kikkut, gnr./bnr. 31/5 i Oslo, Id-nummer 86177 i Riksantikvarens kulturminnedatabase Askeladden. Søknad erstatter tidligere søknad datert 13.10.17.

Ansvarlig søker

Ansvarlig søker er SPOR Arkitekter AS på vegne av Selvaag Gruppen AS, jf. bekreftelse fra Selvaag Gruppen datert den 27.09.17.

Omsøkt tiltak

I forbindelse med omregulering av deler av eiendommen og oppføring av kunstnerboligen «A House to Die In» sør for fredningsområdet søkes det om dispensasjon fra fredningen for følgende tiltak:

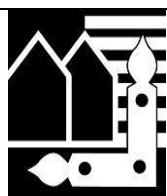
Tiltak 1:

Eksisterende vei til byggetomten i fredningsområdet, vil bli brukt som adkomstvei i byggeperioden og senere som permanent adkomstvei til boligen. Det forutsettes at det legges ut et midlertidig bærelag over duk, slik at veien kan brukes i byggetiden uten å bli skadet. Bærelag og duk fjernes etter byggetiden, og veien istandsettes med nytt grusdekke slik den opprinnelig var bygget. Med unntak av adkomstveien forutsettes det ingen inngrep i vegetasjonen innenfor fredningsområdet. Innenfor avsatt byggetomt er det en registrering av truet Gulltvetann og et stort eiketree som må spesielt hensyntas. I byggeprosjektet kan dette ivaretas. Bestand av truet Gulltvetann flyttes ut av veibanen til egnet sted innenfor fredningsområdet.

Større trær i byggetomtens randsone merkes spesielt. Byggetomten omgis av naturtypelokalitet rik edelløvskog mot sør og langs kantene av platået. Naturtypen vil inngå i reguleringsplan med formål friområde og hensynssone natur. Det forutsettes ingen inngrep i dette området.

Tiltak 2:

Murer langs veien er i dag i dårlig forfatning og trenger utbedring. Murene rehabiliteres og settes opp på samme sted som før byggeperioden. Et eiketree nær innkjørsel søkes skånet i forbindelse med arbeidene og i den permanente avkjøringen til eiendommen.



Tiltak 3:

Deler av mur ved byggetomt ligger i fredningsområdet. Muren rehabiliteres. Muren fortsetter inn i byggetomten med inngang til en grotte under tidligere bygning. Den delen av muren som inngår i byggetiltaket er betydelig skadet og tas ned og settes opp slik den opprinnelig var oppført. Rester av grunnmur etter tidligere bebyggelse innenfor fredningsområdet bevares slik de står i dag.

Tiltak 4:

Der den tidligere sveitservillaen har stått ligger det grov stein dumpet i byggegrop. En mindre del av dette ligger i fredningsområdet. Det forutsettes at arealet planeres etter en plan for adkomstsonen til bygget og ikke minst for å legge til rette for åpne, sammenhengende og trygge vandrestier på eiendommen.

Byantikvaren viser til tidligere dispensasjonsvedtak i saken den 02.09.16, som etter påklage ble opphevet av Riksantikvaren den 24.01.17 fordi saken etter deres vurdering manglet visualiseringer, manglet utredninger av konsekvenser som følge av terrenginngrep og manglet vurdering etter naturmangfoldloven. I ettertid er forslaget endret, der byggeprosjektet både over og under bakken, legges i sin helhet utenfor området som er fredet etter kulturminneloven § 19. Videre er saken vedlagt to fagrapporter med vurderinger av hydrologiske forhold (Sweco, 25.08.17) og forhold til naturverdier i området (BioFokus, 15.08.17).

Byantikvaren har vurdert de foreslåtte tiltakene i forhold til naturmangfoldet i det fredete området, og vi vurderer at tiltakene i fredningsområdet vil ha en mindre vesentlig negativ innvirkning på naturmangfoldet. Et avbøtende tiltak vil være å flytte forekomst av truet Gulltvettann. Et mindre eiketre ved adkomst skal søkes bevart, hvis mulig. Etter vår vurdering vil en eventuell felling av dette treet ha en mindre vesentlig negativ innvirkning på naturmangfoldet. For utdypende opplysninger, se punktet nedenfor om Forholdet til naturmangfoldloven.

Fredningshjemmel og myndighet

Ekely med Edvard Munchs atelier og kunstnerkolonien er fredet ved vedtak av 19.02.97 med hjemmel i kulturminneloven §§ 15 og 19. Planforslaget og foreslåtte tiltak faller innenfor deler av området som er fredet etter kulturminneloven § 19.

Fylkeskommunen har i medhold av forskrift 9. februar 1979 om faglig ansvarsfordeling mv etter kulturminneloven, § 12 nr. 2 myndighet til å gjøre unntak fra vedtak om fredning og fredningsbestemmelser. I Oslo er denne myndigheten delegert fra bystyret via byrådet til Byantikvaren ved vedtak av 06.05.97.

Vedtak:

Med hjemmel i lov 9. juni 1978 nr. 50 om kulturminner (kulturminneloven) § 19 tredje ledd gis det dispensasjon til å gjennomføre følgende tiltak i det fredete området i Jarlsborgveien 2, gnr./bnr. 31/5 i Oslo:

Tiltak1:

Eksisterende vei i fredningsområdet til byggetomten benyttes som adkomstvei i byggeperioden og senere som permanent adkomstvei til boligen.

Tiltak 2:
Murer langs veien tas ned og settes opp igjen slik de var før byggeperioden.

Tiltak 3:
Rehabilitering av mur ved byggetomt som delvis ligger i fredningsområdet.

Tiltak 4:
Planering av en mindre del av byggegrop etter tidligere sveitservilla som lå i fredningsområdet.

Dispensasjonen er gyldig på følgende vilkår:

Vilkår 1:
At vei i fredningsområde tilbakeføres slik den var før byggearbeidet ble igangsatt.

Vilkår 2:
At murer i fredningsområdet tilbakeføres slik den var før byggearbeidet ble igangsatt.

Vilkår 3:
At tiltaket ikke vil medføre vesentlig inngrep i eksisterende naturmangfold, felling av større trær og at bestand av truet Gulltvetann flyttes ut av veibanen til egnet sted innenfor fredningsområdet. Jf. vedlagte rapport fra BioFokus om naturverdiene, forutsetter Byantikvaren at det legges en plan for utearealene hvor hensynet til naturverdiene blir satt i fokus og hvor biologisk kompetanse involveres i prosessen.

Ved ferdigstilling skal det sendes dokumentasjon / fotodokumentasjon til kulturminnemyndigheten.

Dispensasjonen er gyldig i 3 – tre – år fra vedtaket er mottatt.

Begrunnelse

Formålet med fredningen av området rundt kunstnerkolonien og atelierhagen etter § 19, er å bevare og sikre anleggets virkning i miljøet slik det framstår med en kombinasjon av frodig vegetasjon med store trær, beplantning, bygninger, veier og stier. Formålet er videre å bevare det landskapsrommet som var en viktig inspirasjonskilde og et motiv for Munch.

I fredningsbestemmelsene pkt. 4.01 står følgende:

Innenfor det fredete området må det ikke settes i verk tiltak eller bruksendring som kan forandre området karakter eller på annen måte motvirke formålet med fredningen. Dette gjelder alle former for ny bebyggelse, anlegg og utvidelse av veier, parkeringsplasser eller stier, endring av beplantning, belysning eller belegg, bakkeplanering, masseuttak, utfylling og andre landskapsinngrep.

Og bestemmelse pkt. 4.02: *Fjerning av store trær er ikke tillatt.*

I Riksantikvarens vurdering av kulturminnene og begrunnelsen for fredningsvedtaket står følgende: *Dersom deler av Kikkuttomta skal utbygges, er det helt avgjørende for kulturminneinteressene i området at vegetasjonen i skråninga ned mot kunstnerkolonien bevares.* Videre i Riksantikvarens bemerkninger til avgrensningen av områdefredningen, står

følgende: Fordi områdefredningen er så begrenset, har det vært vår forutsetning at det ikke skal bygges innenfor det fredete område på Kikkuttomta.

Byantikvaren viser til at foreslått bebyggelse i sin helhet er flyttet ut av fredningsområdet, og at tiltak i fredningsområdet nå er begrenset til at eksisterende vei foreslås benyttet som adkomstvei i byggeperioden og senere som permanent adkomstvei til boligen, gjenoppbygging og rehabilitering av eksisterende steinmurer, samt planering av område hvor tidligere sveitservilla sto. Etter Byantikvarens vurdering vil de foreslåtte tiltakene ikke medføre vesentlige inngrep i fredningsområdet, og vi anser at de foreslåtte tiltakene ikke er i strid med fredningens formål og bestemmelser.

Forholdet til naturmangfoldloven

Ved offentlig myndighetsutøvelse som berører naturmangfoldet skal prinsippene i lov 19. juni 2009 nr. 100 om forvaltning av naturens mangfold (naturmangfoldloven) legges til grunn, jf. lovens § 7.

I fredningsområdet er det registret sårbare og truede arter dette gjelder naturtypen rik edelløvskog og forekomst av Gulltvetann. Den vedlagte rapporten fra BioFokus knyttet til naturverdiene i området tilsier imidlertid at disse verdiene kan ivaretas ved en skånsom utbygging av forslaget. Forekomsten av Gulltvetann forutsettes flyttet til egnet sted, og vil på denne måten ikke gi vesentlige negative konsekvenser for naturverdiene i området. Et mindre eiketre ved innkjørselen vil etter forslagstillers vurdering kunne bli stående. Skulle det likevel vise seg at treet må felles understreker Byantikvaren at treet ikke faller innenfor naturtypen *hule eiker*. Det er likevel vanskelig å vurdere treet eksakte verdi for naturmangfoldet knyttet til gamle eiketrær i området. Fra Byantikvarens side er det ønskelig at treet blir stående, men skulle det vise seg at treet må felles vurderer vi at dette vil gi mindre vesentlige konsekvenser for områdets naturmangfold.

Videre viser rapport fra Sweco at ferdigstillelsen av tiltaket ikke vil få konsekvenser for grunnvannsnivået, tiltaket vil derfor ikke gi varig virkning på skogsbestanden som omgir området. Byantikvaren vurderer derfor at vedtaket i liten grad vil påvirke naturmangfoldet i fredningsområdet, i negativ retning.

Klageadgang

Vedtaket kan påklages til overordnet forvaltningsmyndighet, jf. forvaltningsloven § 28. En eventuell klage sendes til Byantikvaren innen tre uker etter at dette brevet er mottatt, jf. forvaltningsloven § 29. Hvis Byantikvaren ikke tar klagen til følge, sendes den videre til Riksantikvaren som avgjør saken med endelig virkning.

Med hilsen

Janne Wilberg
byantikvar

Olaf Steen
antikvar

[Godkjent og ekspedert elektronisk](#)

Kopi til: Riksantikvaren
Oslo kommune, Plan- og bygningsetaten
Thor Sandborg, tho-san@online.no
Per Maning, maning@oslo.online.no
Kirsti Grotmol, kirstigrotmol@gmail.com
Frode L. Stangeby, ekely@styrerommet.net
Halvard Haugerud, halvh2@frisurf.no
Helena Johansen og Per N. Svartefoss, persvartefoss@hotmail.com
Mona Møller, mona.moller@axial.no
Svein Olav Daatland, svein.o.daatland@nova.hioa.no
Preben Carling, prebenc@online.no
Bibli Plathe Vance, bibi0280@gmail.com
Kaja Kollandsrud, kaia.kollandsrud@gmail.com
Jeremy Hutchings, jhutchingsprivate@gmail.com
Mariann Kjærås, til.mariann@gmail.com
Randi Christiane Solheim, randi.solheim@milieu.se
Michael Hundeide, miq604@gmail.com
Hilde Marie Jamessen Rognerud, hilde.rognerud@gmail.com
Frank Høifødt, Stallerudveien 121, 0693 OSLO
Ingebjørg Strøno Sejersted, Abbedikollen 25, 0280 OSLO
Signe Endresen, Gaustadveien 4 A, 0372 OSLO
Anne Sollund, anne.sollund@gmail.com
Randi Kalland, randi.kalland@dokkabarnehave.no
Fredrik Dieserud, fredrik.dieserud@sandefjordbredband.net
Tine Larsen, larsen@advokatfirmaetdsa.no