

Kirsti Grotmol
St. Georgs vei 11, 0280 Oslo
email: kirstigrotmol@gmail.com

Oslo 13.12.2017

RIKSANTIKVAREN

v/ Byantikvaren
Postboks 2094
Grünerløkka
0505 Oslo
email: postmottak@bya.oslo.kommune.no

Kopi sendt:
Oslo kommune Plan og Bygningsetaten
Riksantikvaren

**KLAGE PÅ BYANTIKVARENS VEDTAK AV 23.11.2017 OM DISPENSASJON FRA
FREDNINGEN - Gnr./ bnr.31/5 JARLSBORGVEIEN 2**

Arkivkode: 512 31/5

Saksnr.: 201303189-123

Id-nummer 86177 i Riksantikvarens kulturminnedatabase Askeladden

Jfr. også Søknad av 13.10.2018 fra Spor Arkitekter på vegne av Selvaag Gruppen

Jeg påklager Byantikvarens vedtak av 23.11.2017. Dispensasjon fra Fredningen i Jarlsborgveien 2, Gnr./ bnr. 31/5 i Oslo.

Saken er fortsatt ikke tilstrekkelig belyst. Flere punkter er ikke belyst i det hele tatt.

1. ADKOMST FRA ST. GEORGS VEI TIL DET PLANLAGTE BYGGET

Det planlegges en anleggsvei over den fredete området fra St. Georgs vei og opp til "A House To Die In". For å komme inn på denne adkomstveien fra St. Georgs vei er det en skarp og vanskelig sving. Særlig vil anleggsmaskiner, store kjøretøyer m.m. ha vansker med denne svingen. Man vil derfor måtte benytte/ avsette en del av nærliggende områder for å kunne manøvrere biler og maskiner inn på denne anleggsveien.

Man må også finne plass til å parkere maskiner og biler i anleggsperioden. Det må også sørges for tilstrekkelig plass til å snu kjøretøyene.

Det er ikke belyst hvordan dette skal skje og hvilke områder som vil bli brukt til dette.

Veien er pr. i dag for smal for større maskiner og kjøretøy.

Man vil derfor måtte utvide den og bruke områdene som i dag ligger utenfor veiens bredde.

Jeg kan vanskelig se at denne trafikken ikke vil påføre miljøet - planter, trær, insekter m.m. store belastninger og skader i anleggsperioden ?

Dette er ikke tilstrekkelig belyst.

Jeg nevner også observasjon og klage i juli 2017 av undertegnede og botaniker Tore Berg hvor spor etter beltebil var synlig i minst 3 uker etter kjøring og utrydningstruede planter var skadet/blitt borte. Det viser noen av de problemer man kan stå ovenfor med arbeid m.m. på fredet område og med sårbare planter.

2. PERMANENT VEI OVER FREDET OMRÅDE

Anleggsveien vil senere bli permanent adkomst til "A House To Die In".
Denne vil gå over et fredet område.

Hva da med plantene og miljøet rundt veien?

Hva med alle besøkende og nysgjerrige – som kommer til å trække rundt der.

Hvor skal besøkende biler og busser gjøre av seg?

Hvilke områder skal avsettes til parkering og snuplass?

Dette vil medføre en permanent slitasje og forurensing av fredet område.

Jeg antar at dette også vil medføre at deler av det fredete området legges under asfalt?

Veien i dag består av jord og noe grus. Hva slags veidekke vil den permanente veien ha?

Dette er ikke berørt i søknaden eller Byantikvarens dispensasjon.

3. DEN OPPRINNELIGE VEIEN OG FREDNINGEN

Det pekes på at man vil demontere/ dekke til veien i byggeperioden for så å bygge den opp igjen.
Den opprinnelige veien blir således borte – i beste fall dekonstruert.

Hvilen skade skjer omkring og ved siden av veien i denne prosessen?

Betenkeligheter med dette er ikke vurdert i vesentlig grad, og fremstilles som uproblematisk.

Man kan undre hva vitsen er med fredningsbestemmelsen – hvis den kan uthules i en slik grad.

4. BYGGE OMRÅDET

Det er ikke belyst hvordan man vil beskytte naturen og det fredete området rundt "A House To Die In" i byggeperioden. Huset skal stå tett inntil det fredete området og man må nødvendigvis komme til med arbeider og maskiner rundt huset på alle kanter.

Hvordan vil dette berøre det fredete området og sårbare og utrydningstruede planter?

Dette er ikke belyst.

5. OMRÅDET RUNDT HUSET

Huset skal i følge planene ligge inntil fredningsgrensen.

Skal beboers bruk og ferdsel reguleres av hensyn til fredningen – og i så fall på hvilken måte?

Hvordan blir slitasjen rundt huset og særskilt på den delen som er ferdet?

Huset skal ligge på et område som er regulert til offentlig friområde.

Skal området fortsatt være åpent for allmenn ferdsel – eller vil hele/ deler bli privatisert?

Hvordan skal vannspeilet sikres? Med gjerde?

Hvordan skal Naturmangfoldet og fredete/truede arter sikres når huset blir bebodd – både på den fredete delen og den delen som er offentlig fri område?

Det går fra gammelt av turstier over Kikut. Skal disse bevares – og i tilfelle hvordan?

Dette er ikke belyst.

6. ADKOMST - BRUK AV OFFENTLIG VEI - ST. GEORGS VEI

Adkomsten til Jarlsborgveien 2 må skje via St. Georgs vei – som er eneste offentlige vei til Kikuttomta.

St. Georgs vei er fredet fra nr. 7 og oppover som en del av områdefredningen av Ekely Kunstnerkoloniog Kikut av 1997. Både veien, husene, hagene og trærne er totalfredet.

Bygging på Kikuttomten/ Jarlsborgveien2 vil med all sannsynlighet føre til at man må utvide denne veien - jfr. bestemmelser om størrelse på bygget i forhold til veikapasitet. En utvidelse av veien vil medføre at hager legges under asfalt og trær hugges ned.

St. Georgs vei er allerede overbelastet.

Veien er heller ikke dimensjonert for anleggstrafikk.

Det vil i anleggsperioden bli en stor belastning på området og boligene som ligger inntil veien. Bilene vil etter all sannsynlig måtte kjøre utenfor veibanen og inn i veikantene i hagene. Dette betyr slitasje på fredet område.

Allerede i dag når det en sjelden gang kjører forbli tyngre biler her, så rister det i husene.

Det ferdige bygget vil trolig også medføre økt trafikk i området i form biler og busser som skal besøke/ se på "A House To Die In"

Jeg nevner at flere av husene står svært nærme veien.

Jeg nevner også at man i henhold til fredningen ikke har lov til å sette opp gjerder rundt husene – og hell er ikke mot veien. Dette kan føre til farlige situasjoner med for eksempel barn som kommer ut i veibanen. Dette vil således bli en svært belastende situasjon for de som bor langs veien.

Konsekvenser for St. Georgs vei er ikke belyst.

Fredningen av St. Georgs vei er heller ikke nevnt i søknaden eller Byantikvarens vedtak.

7. HYDROLOGISKE FORHOLD

Sweco peker i sin rapport av 25.8.2017 om hydrologiske forhold på ulike risikofaktorer.

Grunnvannet vil i følge rapporten endre seg i selve byggeperioden og ved ulike nedbørsmengder.

Jeg vil legge til at uthuling av fjellet med påfølgende betongfylling/ muring av rom under bakken vil endre vannløpet og påvirke hydrologien i området.

Begge deler vil utgjør en risiko for planter og trær både på kort og lang sikt. Så vidt ustabile og endrete forhold er en påkjenning for miljøet.

Byantikvaren nevner ikke de risikofaktorene som kommer fram i Swecos rapport i sitt vedtak om dispensasjon.

8. BIOLOGISK MANGFOLD

Biofokus peker i sin rapport av 15.8.2017 "Naturverdier i Jarlsborgveien 2 på Skøyen" likeledes på ulike risikofaktorer for planter og trær.

Her står det bl.a. at planområdet huser ”den eneste kjente forekomsten av den kritisk truede planten skoggulltvetann i Norge” og at denne ”trenger oppfølging”. Det pekes videre på at området har en svært viktig (A-verdi) naturtypelokalitet ”

Utbygging vil gi en ”middels negativ konsekvens” og at usikkerheten rundt konsekvensene er relativt store”.

Risikofaktorene er i liten grad vurdert i Byantikvarens dispensasjons vedtak. Byantikvaren drøfter skjebnen til et enkelt tre. Hva med alt det andre av planter og trær som kan bli borte? Forslaget om å flytte på planter er ikke uproblematisk - både ut fra den enkelte plantens mulighet til å overleve - men også i et mer overordnet perspektiv.

Jeg vil videre peke på at hule eiketrær og edelløvsskog har særskilt vern i Norge. Vi vet at insektene som lever i de gamle trærne på Kikut er i stor fare i - slik som alle insekter i verden i dag. Insekts døden brer om seg lokalt og globalt – og truer i siste instans oss...

Fredete/ utrydningstruede dyr er ikke nevnt. Flaggermus holder for eksempel til på Ekely. Området har også et svært rikt og til dels sjeldent fugleliv. Jeg kan ikke se at dette er utredet.

Jeg viser også til at følgende tidligere innsendte rapporter/ vurdering/ klagem. - ikke er nevnt i søknaden eller i Byantikvarens vedtak om Dispensasjon fra Fredningen:

1.
Bymiljøetatens brev/ uttalelse av 17.1. 2015 hvor man fraråder bygging på Kikuttomta.
2.
Naturvernforbundet, Sabimas rapport av 12.12.2016 hvor de fraråder bygging/ dispensasjon fra fredningen etter Kulturminneloven grunnet de høye biologiske verdiene i området.
3.
Klage på Skade på utrydningstruet plante ved Tore Bergs statsstipendiat i botanikk og undertegnede av 3.7.2017

Jeg legger også ved en ny rapport fra Sabima som ble gjort i mai 2017: Artsfunn Jarlsborgveien 2, av 25.5.2017 og Artsliste Ekely av 25.4.2017. Flere av funnene her er ikke nevnt i Byantikvarens dispensasjon eller i rapporten av fra Biofokus.

Området synes å trenge en grundigere vurdering og kartlegging av truede/ fredete planter, trær, sopp, insekter og dyrearter.

9.NÆRMILJØET

Så er det nærmiljøet vårt – som er i ferd med å bli nedbygget - fordi Skøyen skal bli trafikk knutepunkt med alt det medfører av økt trafikk og parkering. Området - fra Smestad og ned til sjøen skal fylles med massiv blokkbebyggelse med opptil 16 etasjes høye hus.

Vi skal få det som kaller en døgnåpen by her – et slags Manhattan på Skøyen.

Mer enn noen gang trenger vi hver grønne flekk som fortsatt finnes.

Det er også viktig at flere arter er avhengig av å ha artsfrender i områder i nærheten for å kunne formere seg og opprettholde arten . Dette gjelder planter, trær og ikke minst insekter og dyr.

10. FARE FOR NÆRLIGGENDE HUS

Det er en viss fare for at nærliggende hus kan ta skade.

Flere hus ligger få meter fra tomtegrensen og er ekstra utsatt.

Hydrologien vil bli påvirket av den underjordiske delen bygget – som vil endre det naturlige vannløpet. Sweco rapporten peker som nevnt, på at grunnvannet vil synke under byggeperioden men visstnok gå tilbake til ”normalt” nivå etterpå.

Hvordan vil slike bevegelser og ustabiliteter påvirke omkringliggende hus?

Husene på Ekely, på begge sider av St. Georgs vei og til og med Gråbrødreveien, står på leirgrunn. Tåler de graving, boring og uthuling av fjellet?

Det gjorde de ikke i Gråbrødreveien for 30-40 år siden da kommunen la nye kloakkrør under dem.

En 20 år lang rettsprosess fulgte som Ekely/ beboerne til slutt vant.

Men husene fikk altså alvorlige skader.

Skal vi måtte oppleve det samme?

Jeg nevner her Byantikvarens bekymringer på egen hjemmeside for verneverdige hus ellers i Oslo. Her advares det mot skader ved bygging, graving og underjordiske anlegg i ulike deler av Oslo. Skader har allerede oppstått og man frykter at mange hus skal berøres.

Gjelder ikke den samme bekymringen for de vernede/ fredete husene på Ekely?

11. PLANER, ILLUSTRASJONER OGFREDNINGS KART

Snøhettas planer og illustrasjoner for Kikuttomta er skisseaktige og til dels ufullstendige.

De er uten paginering, sidetall nedenfor er således min paginering.

Linjer i terrenget på reguleringsplan/ illustrasjons. 5, datert 05.05.2017 er forvirrende.

Hva er linjene A og B?

Disse ser ut til å være merket som fredningslinjer, men samsvarer så vidt jeg kan forstå ikke med opprinnelig fredningslinje. Hva betyr dette?

Hva er forholdet mellom de ulike linjene for fredningen m.m. på dette kartet?

Betyr dette endring av opprinnelig fredningsgrense?

Endring av fredningsgrensene må det i så fall søkes særskilt om.

12. LØFTE PLATTFORM, HEIS OG PARKERING

Veien ender i en løfteplattform/heisplattform/ parkering i henhold til illustrasjonene på s. 5 og 6.

Det er uklart hvordan dette vil fungere.

Skal heisen være for mennesker og/ eller biler?

Skal heisen gå opp i den delen av bygget som ligger over bakken og/ eller ned i det underjordiske anlegget?

Hva skal løfteplattformen være til?

Hvor skal beboers bil(er) parkeres – utendørs eller i det underjordiske anlegget?

Det er også uklart hvordan dette vil se ut rent visuelt.

Illustrasjonen s.10 viser en fotomontasje av bygningen i miljøet og fra den siden hvor adkomstveien kommer opp – her er så vidt jeg kan se ingen heisplattform, løfteplattform eller parkering tegnet inn. Dette er heller ikke tegnet inn i illustrasjonen på s. 7

Fotomontasjen viser heller ikke adkomstveien slik den vil se ut. Den viser kun jord/grusveien som er der i dag.

Illustrasjonen viser heller ikke hvordan plataet som huset er plassert på, vil se ut når byggearbeidene er ferdige.

Det bemerkes også at trærne her er høyere enn huset. Ettersom huset vil bli minst 12 meter høyt er det tvilsomt om dette er en realistisk fremstilling av høydeforholdet mellom eksisterende trær og det ferdige bygget.

Visualiseringen her er mangelfull.

Forholdene tatt opp her er utilstrekkelig belyst eller ikke belyst i det hele tatt.

13. DEN UNDERJORDISKE DELEN OG GROTTEN

Det sies at fredete delen av Kikut ikke vil bli berørt. Ser man på tegningene er ikke dette riktig. Jfr. Illustrasjonen/ tverrsnitt på side 6 av den underjordiske delen av bygget og Grotten.

Grotten er her tegnet inn som utgang fra den underjordiske delen. Grotten er en del av det gamle hageanlegget og ligger i en gangsti/ turvei på vestsiden i hellingen ned mot de fredete boligene i Ekely borettslag. Den er bygget i stein som en utdypning/ åpning i fjellet. Å sette inn en utgangsdør her vil endre grotten totalt. Grotten er en del av fredningen og ligger i det fredete området.

Når det underjordiske rommet har utgang fra grotten, vil det nødvendigvis betyr at en del av det underjordiske bygget ligger under fredet område.

Jeg viser til at fredningen også gjelder under overflaten.

Jeg kan ikke se at Byantikvaren har berørt dette problemet.

14. KAN IKKE HUSET SEES FRA EKELY?

Det hevdes at A House To De In ikke vil bli synlig fra Edvard Munchs Ekely. Det stiller jeg meg svært tvilende til.

Over bakken vil huset bli minst 12 meter høyt. Det tilsvarer et fire etasjer høyt hus.

Det vil etter all sannsynlighet bli høyere enn trærne – selv om trærne på tegningene er tegnet litt lavere enn "A House To Die In".

Og det skal være stort og bredt også. Jeg bemerker her at illustrasjonene ikke angir hvor stort huset er i bredde og lengde, målangivelse mangler her.

Jeg minner om at Munchs atelier ligger høyere enn Kikutkollen og at avstanden er snaue hundre meter og at man med all sannsynlighet vil kunne se ned på A House To Die In fra Munchs Ekely.

Områdefredningen etter Kulturminneloven skal sikre at selve miljøet bevares.

Jeg kan ikke se at dette er tilstrekkelig ivaretatt.

15. EIER FORHOLD

Så til sist: Hvem er det som skal bygge på Kikut?

Formell søker er Spor arkitekter som er Selvaags eget arkitektfirma og som søker med fullmakt fra og på vegne av Selvaag.

Snøhettas konsept og arkitekttegninger er sentral i søknaden. Men reell søker er Selvaag – et av Norges aller største eiendomsfirmaer - og utbygger – og som har en rekke datterselskaper i inn- og utland. Melgaard er ikke nevnt i søknaden.

Hvem som skal bo på Kikut og hva slags avtaler som egentlig finnes mellom Melgaard og Selvaag – sier søknaden ingenting om. Skal Selvaag eie – eller skal Melgaard eie – A House To Die In? Eller kanskje noen helt andre?

Hva som vil skje om Melgaard ikke vil eller kan flytte inn likevel – eller ikke skal bo der lenger - sies det ingen ting om.

Hva skjer ved et eierskifte – eller om eier dør? Hvem kan da få flytte inn eller kjøpe? Kan huset utleies på fritt grunnlag?

Jeg minner om at boligene i den fredete kunstnerkolonien på Ekely er underlagt klausulering ved eierskifte. De er forbeholdt billedkunstnere som må søke styret om godkjenning.

Vil også A House To Die In ha restriksjoner ved eierskifte – eller er det fritt fram å selge til høystbydende? Uavhengig av bruk?

Det bør også være klart om Kikut og bygget skal være privat bolig med atelier eller være næringsvirksomhet? Vil det i så fall komme til annen type næring som for eksempel galleri?

Jeg minner om historien her og Selvaags ønske om terrasseblokker etter at han kjøpte Kikuttomta på 1980 tallet og rev trevillaen som stod der. En rekke søknader om terrasseblokker ble avslått – inntil tomten på Kikut og Kunstnerboligene på Ekely ble fredet i 1997 – en områdefredning for å ta vare på arven etter Munch. Selvaag søkte erstatning, men tapte 2 rettsaker.

Så ble det stille. Inntil noen kom på A House To Die In. Først lansert som et kunstprosjekt – deretter har det blitt betegnet som både turist attraksjon, mausoleum, bolig, atelier - og galleri.

Disse forholdene bør klargjøres.

16. PRESEDENS

Jeg vil bemerke at en dispensasjon fra Fredningsbestemmelsene i Jarlsborgveien 2, vil gi et svært uheldig signal og ikke minst presedens – for andre fredete områder.

17. SAKSBEHANDLING. BEMERKNINGER

Jeg vil bemerke at det er holdt møter i Byantikvarens lokaler med Snøhetta, Spor og Selvaag 10.02 og 10.5.2017. Byantikvaren har ikke skrevet referat fra disse møtene. Det er gjort av Spor arkitekter. Jeg finner dette betenkelig.

Naboer/ undertegnede ble ikke varslet om Spor Arkitekters søknad om dispensasjon etter kulturminneloven for 31/5 Jarlsborgveien 2, av 13.10.2017. Dette er brudd på regelverket om at berørte parter skal varsles.

Konklusjon:

Saken er ikke tilstrekkelig belyst.

Jeg ber Riksantikvaren oppheve Byantikvarens vedtak av 23.11.2017 om dispensasjon fra fredningen i 31/5 Jarlsborgveien 2.

Vennlig hilsen
Kirsti Grotmol
nabo, billedkunstner

Vedlegg:

SABIMAs rapport Artsliste og Artsfunn, vår 2017