



SAKSHANDSAMAR
Linn Brox

VÅR REF.
13/03131-5

ARK. B - Bygninger

248 (Bergen) Bergen - Ho

DYKKAR REF.
2017/2348-8

INNVALSTELEFON

DYKKAR DATO

VÅR DATO
29.10.2018

TELEFAKS
+47 22 94 04 04
postmottak@ra.no
www.riksantikvaren.no

Sameiet Kong Oscars gate 70
Kong Oscars gate 70
5018 BERGEN

Kong Oscars gate 70 - 166/551- KML § 15 jf. § 22 - Vedtak om freding



Vi syner til tidlegare utsendt fredingsforslag for Kong Oscars gate, datert 19. februar 2018. Forslag om freding har vore på høyring og lagt ut til offentleg ettersyn. På grunnlag av dette fattar Riksantikvaren følgjande vedtak:

VEDTAK:

Med heimel i lov om kulturminne av 9. juni 1978 nr. 50 (kulturminnelova) § 15 jf. § 22, fredar Riksantikvaren Kong Oscars gate 70, gnr./bnr. 166/551, i Bergen kommune.

Omfanget av fredinga

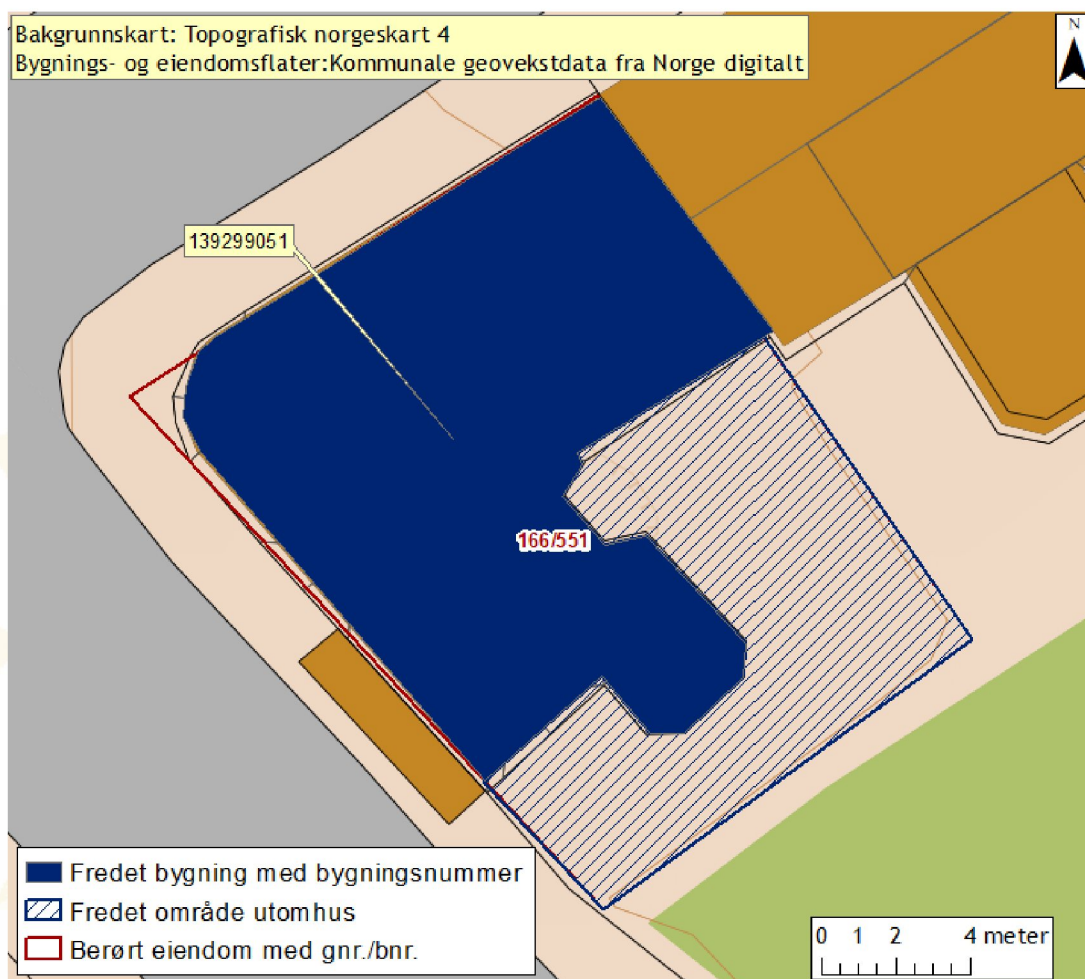
Fredinga etter kulturminnelova § 15 omfattar følgjande bygning og område:

- Bygard, bygningnr. 139299051 (Askeladden-ID 143970-1)

- Gardsplass, medrekna muren mot Kong Oscars gate (Askeladden-ID 143970-2)

Fredinga av bygarden omfattar eksteriøret til bygningen og interiøret i hovedtrapperommet, frå 1. etasje til loftsetasje. Fredinga inkluderer hovudelement som konstruksjon, planløysing, materialbruk og overflatehandsaming og detaljar som vindauge, dører, gerikter, listverk og trapp.

Fredinga av gardsplassen omfattar muren mot gata og dekket på gardsplassen og inkluderer hovudelement som konstruksjon, materialbruk og overflatehandsaming.



Freda interiør er skravert på planteikningane under.



Prosjektår: 2010
Type tegning: 1. etasje - bad leilighet 1

Inngangsnummer: A.2010.902

Dato: 07.08.2011
Målestokk: 1:100

VICO Eiendom AS
Rosenkranz gaten 5, 5003 Bergen

Kong Oscars gate - rehabilitering av leiligheter
Kong Oscars gate 70, 5018 Bergen, G/Bnr: 166/551

alliance
arkitekter

Prosjekt: kristian augusts gate 13
T: +47 22 26 40 44
E: post@allianke.no



Prosjektår: 2010
Type tegning: 2. etasje - bad leilighet 1

Tegningsnummer: A.2010.903

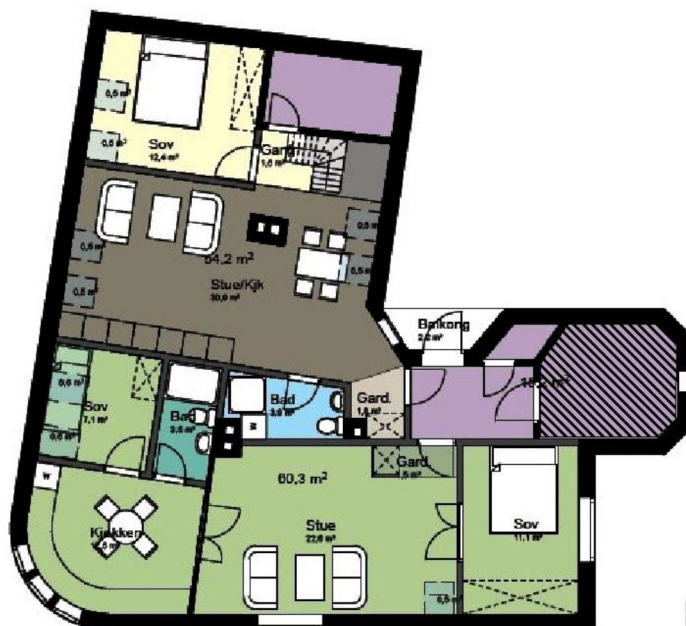
Dato: 07.11
Målestokk: 1:11

VICO Eiendom AS
Rosenkranz gaten 5, 5003 Bergen

Kong Oscars gate - rehabilitering av leiligheter
Kong Oscars gate 70, 5018 Bergen, G/Bnr: 166/551

alliance
arkitekter

Prosjekt: kristian augusts gate 13
T: +47 22 26 40 44
E: post@allianke.no



Prosjektår: 2010	Figurert nr.: A.2010.904	Dato: 10.08.2011
Type tegning: 3. etasje	Målestokk: 1:100	Format: A4

Tilstandeier:
VICO Eiendom AS
Rosenkranz gaten 5, 5003 Bergen

Oppdragsgiver:
Kong Oscars gate - rehabilitering av leiligheter
Kong Oscars gate 70, 5018 Bergen, G/Bnr: 166/551

alliance
arkitekter

Kristian Augusts gate 13 0164 oslo
t: +47 22 36 40 44 f: +47 22 36 40 45
e: post@all.no www.all.no

Formålet med fredinga

Formålet med fredinga er å bevare Kong Oscars gate 70 som eit kulturhistorisk og arkitektonisk viktig døme på eit bygardsanlegg i jugendstil.

Fredinga av bygningas eksteriør skal sikre arkitekturen. Både hovudstrukturen i det arkitektoniske uttrykket og detaljeringa, så som fasadeløysing, opphangelege/eldre vindauge og dører, materialbruk og overflater skal oppretthaldast.

Formålet med fredinga av interiøret er å bevare rominndelinga, bygningsdelar og overflater i trapperommet.

Formålet med fredinga av gardsplassen er å bevare heilskapen i bygardsanlegget og å sikre gardsplassens utforming og element som muren mot Kong Oscars gate.

Fredingsføresegner

Fredingsføresegnene er utforma i samsvar med formålet med fredinga og gjeld i tillegg til føresegnene i kulturminnelova om vedtaksfreda kulturminne frå nyare tid.

Kulturminne freda etter kulturminnelova § 15

1. Det er ikkje tillate å rive, skade eller flytte bygningen eller deler av den.
2. Det er ikkje tillate å byggje om eksteriøret til bygningen, eller interiør som er omfatta av fredinga. Unnateke frå dette er eventuelle tilbakeføringar, jf. punkt 5.

3. Det er ikkje tillate å skifte ut bygningselement eller materialar, endre overflater eller utføre anna arbeid ut over vanleg vedlikehald på eksteriør, interiør som er omfatta av fredinga. Unnateke frå dette er eventuelle tilbakeføringar, jf. punkt 5.
4. Alt vedlikehald og all istandsetting skal skje med materialar og metodar som er i tråd med bygningen sin eigenart og på ein måte som ikkje reduserer dei arkitektoniske og kulturhistoriske verdiane.
5. Tilbakeføringar til opphavelig eller tidlegare utsjånad kan det gjevast løyve til i særlege tilfelle under føresetnad av at tiltaket kan gjerast på eit sikkert, dokumentert grunnlag og etter dispensasjon frå kulturminnestyresmaktene.
6. Utover ordinær skjøtsel er det ikkje lov å gjere endringar i gardsplassen som vil kunne endre karakteren til anlegget i vesentleg grad. Det er ikkje tillate å rive eller skade muren mot gata, eller fjerne dekket av heller og steinfliser.

Følgjer av fredinga

Lovheimel

Når det gjeld handsaminga av freda hus og anlegg blir det vist til kulturminnelova §§ 15a, 16, 17 og 18 samt ovannemnde fredingsføresegner.

Arbeid som krev løyve etter plan- og bygningslova, må i tillegg leggast fram for kommunale styresmakter. Det blir gjort merksam på at løyve etter kulturminnelova må vere gjeve før arbeid i tråd med plan- og bygningslova kan settast i verk.

Vedlikehald

Det er eigaren som har ansvar for det jamne vedlikehaldet av freda bygningar og anlegg. Det grunnleggjande prinsippet for vedlikehald av freda bygningar er å bevare mest mogeleg av dei opphavelige eller eldre bygningselementa og detaljar som kledning, vindauge, dører, listverk, gerikter og overflatebehandling. Vedlikehald av freda bygningar og anlegg skal så langt som mogeleg skje i samsvar med opphavelig utføring, teknikk og materialbruk og i samsvar med fredingsføresegnene.

For meir informasjon om vedlikehald og forvaltning av freda bygningar og anlegg, viser vi til Riksantikvarens informasjonsblad.

Dispensasjon

Fredinga medfører at det må søkjast om løyve/dispensasjon til å setje i gang alle typar tiltak som går utover vanleg vedlikehald, jf. kulturminnelova § 15a. Søknad om løyve skal sendast til Hordaland fylkeskommune som avgjer om tiltaket kan settast i verk, eventuelt på kva vilkår. Dersom det oppstår tvil om kva som kan reknast som vanleg vedlikehald, skal ein likeins kontakte fylkeskommunen.

Økonomisk tilskot

Det er høve til å søkje fylkeskommunen om tilskot til vedlikehald og istandsetjingsarbeid.

Dersom det etter § 15a blir gjeve dispensasjon med vilkår som verkar fordyrande på arbeidet, skal det verte gitt heilt eller delvis vederlag for utgiftsauken, jf. § 15a andre ledd.

Fylkeskommunen kan gi opplysningar om frist for innsending av og krav til søknad.

Kort karakteristikk av kulturminnet

Kong Oscars gate 70 er ein liten bygård frå 1910 i ytterkanten av den tettbygde delen av Bergen sentrum, i to etasjar samt kjellar og loft og bygd av pussa tegl. Arkitekten var Einar Oscar Schou. Opphavleg romma huset to store bustader, i dag er det rehabilitert til seks bustader. Eksteriøret er særst godt bevart, medan det innvendig særleg er hovudtrapperommet som er intakt.

Bygningen ligg på ei hjørnetomt og er bygd i vinkel, med ei fløy mot kvar gate. Den eine endeveggen står fritt og utgjer ein tredje fasade, og her er også eit asymmetrisk plassert tårnforma trappehus med avskorne hjørne og pyramidetak. Taket er valma og tekt med raud tegl. Alle fasadane er asymmetrisk komponert. Grunnstrukturen er store, kvadratiske vindaug i jamn takt, sett rett inn i grovpussa veggflater. Hjørnet mot gatekrysset er avrunda og glattpussa og endar i ein gavl med ein samansett, boga kontur, og desse formene vert gjentekne i liknande karnapp og gavlar på fasaden mot Kong Oscars gate og på endeveggen ved sida av trappehuset. Fleire stader er vindaugsformatet variert, men med same hovudinndeling med store ruter i nedre del og småruter øvst oppe i vindaug. På veggflatene er det plassert ei rekkje dekorative detaljar i lågt relieff: horisontale band bygd opp av boge- og ovalformer forma i pussen, muranker av smijern, små horisontale band av raud tegl, kvadratiske ornament av fire og fire teglstein, og mest iaugefallande – geometriske mønster laga av naturstein, der både heile ornamentet og dei største steinane har form som ein ståande spissoval. Hovudpreget er ein «geometrisk» jugendstil: ei enkel, slutta form liva opp av asymmetri og fantasifulle detaljar. Detaljane fortonar seg som frie variasjonar over enkle geometriske former eller historiske arkitekturmotiv. Baksida mot gardsplassen har ein enklare utforming, med færre dekorelement. Gardsplassen er i hovudsak helledekka og lukka med ein pussa mur mot Kong Oscars gate. Hovudtrapperommet har detaljar i jugendstil.

For nærare skildring av kulturminnet viser vi til den vedlagte dokumentasjonen.

Vurdering av kulturminnet. Grunngeving for fredingsvedtaket.

Til grunn for fredinga ligg den arkitektoniske verdien til bygningen. Eksteriøret utgjer eit heilskapleg, gjennomarbeidd og særprega arkitektonisk bygg i jugendstil. Bygningen er eit markant verk i produksjonen til Einar Oscar Schou, ein av Noregs leiande arkitektur innanfor denne stilretninga. Jugendstilen var ein markant og nyskapande retning innanfor arkitekturen i byrjinga av 1900-tallet, både i Noreg og internasjonalt, og huset vert difor ein representant for sentrale idear og tendensar i arkitekturen i perioden. Samstundes skil det seg ut frå fleirtalet av jugendbygningar i Noreg, både gjennom sitt preg av ei meir «geometrisk» eller austerrisk variant av jugenstilen, gjennom eigenarta dekorative detaljar. Kong Oscars gate 70 er difor eit særleg tydeleg vitnesbyrd om eit ideal der arkitekten er ein fritt skapande kunstnar som set sitt personlege stempel på arkitekturen.

Som ein liten leigegård av mur er Kong Oscars gate 70 representant for ein vanleg bygningstype i dei norske byane tidleg på 1900-talet. Eksteriøret er godt bevart både i hovudform og detaljar, og dei få endringane og detaljutskiplingane som er gjort er godt tilpassa. Dei opphavelge arkitektoniske kvalitetane er difor oppretthalde. Også hovudtrapperommet, som fører vidare jugendstilen frå eksteriøret, er lite endra. Gardsplassen utgjer ein integrert del av bygårdsanlegget. Etter ei omfattande rehabilitering er huset i god bygningsteknisk stand. Det er innreia til moderne bustader og har soleis høg bruksverdi, samstundes som den opphavelge

funksjonen som bustadhus er oppretthalden. Kong Oscars gate 70 har høg miljøverdi som ein hjørnestein i eit verdifullt bymiljø.

Tilstand og økonomiske konsekvensar av freding

Hordaland fylkeskommune har gjennomført ei tilstandsvurdering av bygninga 11. juli 2018.

Vurdering av tilstand og økonomi

Det er ein bygning som er omfatta av fredinga. Bygarden er i generelt god stand etter at den vart fullstendig rehabilitert mella 2011 og 2013. Det er nokon skadar i ytterveggane som skapar problem med fuktinntrenging. I bakgarden er nokre steinheller fjerna frå dekket. Ut i frå gjeldande Norsk Standard EN - NS 16096 vil dette seie at anlegget som heilskap har TG 2.

Riksantikvaren si vurdering

Ut i frå ei samla vurdering reknar ikkje Riksantikvaren med at det vil innebere vesentlege økonomiske meirkostnader for staten å gjennomføre freding av Kong Oscars gate 70.

Riksantikvaren si mynde

Det følgjer av kulturminnelova § 15 jf. § 22 at departementet kan frede byggverk og anlegg, eller delar av dei, av kulturhistorisk eller arkitektonisk verdi. Mynde til å fatte vedtak om freding er delegert frå Miljøverndepartementet til Riksantikvaren jf. forskrift om fagleg ansvarsfordeling mv. etter kulturminnelova av 9. februar 1979 § 12 nr.1.

Lokalisering og eigedomshøve. Reguleringsmessig status

Kong Oscars gate 70 ligg heilt søraust i den tettbygde delen av Bergen sentrum, på hjørne av Kong Oscars gate og Rikard Nordraaks gate. Mot nordaust ligg nabohuset vegg i vegg, medan tomta i søraust grensar opp mot St. Jacobs kyrkjegard. Eigendomen er ikkje omfatta av nokon gjeldande reguleringsplan, men er i gjeldande kommunedelplan (kommunedelplan Sentrum, vedteken 2001) avmerkt som bygning meg høg antikvarisk verdi. Om dessa seier planføresegnene at «bygningens egenart [skal] søkes bevart ved at gesimshøyde, takform og viktige bygningmessige detaljer opprettholdes eller tilbakeføres.»

Eigendomen er eit sameige med seks bustadseiningar per 26. oktober 2018 er Glenn Telle (seksjon 1), Irmelin Danielsen Urdal (seksjon 2), Åse Myhr (seksjon 3), Trond Johansen (seksjon 4), Jesus M. Lopez Gonzales (seksjon 5) og Heine Bakke og Sølvi Helen Toft Bakke (Seksjon 6).

Forholdet til naturmangfaldlova

Når kulturminneforvaltninga fattar vedtak, skal det samtidig gjerast ei vurdering av om dette verkar inn på naturmangfaldet. Prinsippa i lov om naturmangfald 19. juni 2009 nr. 100 (naturmangfaldlova) §§ 8 – 12 jf. § 7 skal leggjast til grunn ved offentleg myndigheitsutøving som rører ved naturmangfaldet.

Det er gjort søk i Artsdatabanken sitt Artskart og Naturbasen til Direktoratet for Naturforvaltning for å få naudsynt kunnskap til å avgjere dette. Søket gjaldt sårbare og trua artar.

Innanfor den freda eigendomen eller det næraste området rundt er det ikkje registrert særskilte sårbare eller trua artar. Det er heller ikkje registrert andre særskilte verneverdige naturtypar eller naturområde. Ein finn at fredinga ikkje vil påverke naturmangfaldet i negativ retning.

Bakgrunn for fredinga

Kong Oscars gate 70 vart 3. juli 2009 mellombels freda av Hordaland fylkeskommune. Bygningen stod då framfor ei omfattande istandsetting, etter at eigedomen i fleire år korkje var halden ved like eller sikra tilstrekkeleg. Dialogen mellom tiltakshavar og Bergen kommune hadde òg vore vanskeleg. Fylkeskommunen meinte difor at ei mellombels freding var naudsynt for å sikra kulturminneverdiane til eigedomen, som ein vurderte til å ha særst høg kulturminneverdi både i seg sjølv og som del av bymiljøet. Dei følgjande åra vart eigedomen rehabilitert i tett dialog med fylkeskommunen. Eksteriøret er restaurert, og interiøret rusta opp til nye bustader med alle attverande antikvariske bygningsdelar i behald. Bygningen vart seksjonert, og nye eigarar flytta inn i 2013.

Utgreiing for saksgang og innkomne merknader

Mellombels freding

I medhald av kulturminnelova § 22 nr. 4 vart Kong Oscars gate 70 mellombels freda 3. juli 2009 av Hordaland fylkeskommune.

Det kom ingen fråsegner til vedtak om mellombels freding.

Melding om oppstart av fredingssak

Melding om oppstart av freding vart, i samsvar med kulturminnelova § 22 nr. 1 sendt eigarane og kommunen i brev av 18. desember 2013. Samtidig vart dette kunngjort i avisene Bergens Tidende og Bergensavisen.

Det kom inn ein merknad til melding om oppstart av fredingssak. Merknaden er nedanfor kort gjengjeve med fylkeskommunens kommentar:

Nina Gjester Hoel, ein av eigarane, støtta at huset fekk behalde sitt opphavelige uttrykk og gjorde elles merksam på at porten i muren manglar fordi han diverre vart fjerna av utbygger.

Fylkeskommunens merknad:

Fylkeskommunen meiner det er eit tap at den opphavelige smijernsporten er borte, men det får ikkje innverknad på den heilskaplege vurderinga av kulturminneverdien. Porten er godt nok dokumentert til at den kan gjenskapast, noko som vil auka den arkitektoniske verdien til eigendomen ytterlegare.

Offentleg ettersyn

Fylkeskommunen utforma deretter fredingsforslag, og dette vart i samsvar med kulturminnelova § 22 nr. 2 sendt på høyring til aktuelle partar 6. mars 2017. Samstundes vart det kunngjort i Bergens Tidende, Bergensavisen og Norsk lysingsblad at fredingsforslaget var lagt ut til offentleg ettersyn i Bergen kommune og på fylkeskommunens nettsider. Det vart gitt ein frist på 6 veker frå kunngjeringsdagen til å kome med utsegner. Ved en inkurie vart fredingsforslaget ikkje sendt ut til alle mottakarane, og det vart difor sendt ut på nytt 14. juni 2017 til dei det gjaldt, med ny høyringsfrist.

Det kom inn tre høyringsfråsegner til fredingsforslaget. Merknadene er nedanfor kort gjengjeve med fylkeskommunens kommentar:

Fylkesutvalet i Hordaland fylkeskommune handsama saken i fylkesutvalet 04. mai 2017 gjorde følgjande samrøystes vedtak: «Fylkesutvalet sluttar seg til fredingsforslaget for Kong Oscars gate 70.

Fredinga vil gi eit varig vern til eit arkitektonisk og kulturhistorisk viktig eksempel på eit bygardsanlegg i jugendstil og bidra til ei meir representativ fredingsliste.»

Bergen kommune ved byrådet handsama saka i møtet 31. august 2017 som sak 1252-17 og fatta følgjande vedtak: «Bergen kommune er positiv til framlegg om freding av Kong Oscars gate 70, og har ingen andre merknader til framlegget.»

Olav Todnem, på vegne av eigarane, gjorde merksam på at lekkasjar og fuktproblem i bygningen og peiker på tiltak for å bøta på dette, som fleire ventilar i ytterveggene, beslag under vindauga og reparasjon av balkongar i bakgården.

Fylkeskommunens merknad:

Dei bygningsmessige tiltaka som eigarane har peikt på, vil ikkje ha vesentleg verknad på kulturminneverdiane og kan handsamast gjennom dei ordinære prosedyrane for dispensasjon frå fredingsvedtak.

Kommunens politiske handsaming og vedtak

I medhald av kulturminnelova § 22 nr. 3 skal forslag om freding leggjast fram for kommunestyret før vedtak om freding blir gjort. Fredingsforslaget og innkomne merknader vart sendt Bergen kommune i brev av 19. februar 2018. Bergen bystyre handsama saka 25. april 2018 og vedtok følgjande høyringsfråsegn:

«Bystyret i Bergen gir sin tilslutning til forslaget om fredning av Kong Oscars gate 70, som beskrevet i brev fra Hordaland fylkeskommune datert 19. februar 2018.»

Riksantikvaren sine kommentarar til høyringsfråsegnene

Forslag om freding vart oversendt frå Hordaland fylkeskommune til Riksantikvaren 14. mai 2018. Riksantikvaren sluttar seg til Hordaland fylkeskommune si vurdering av fredingsaka. Riksantikvaren er informert om at det har vore god dialog med eigarane av de seks seksjonane undervegs i prosessen.

Fredinga av Kong Oscars gate 70 fell innanfor Riksantikvarens strategi om freding, «fredningsstrategi mot 2020 for kulturminneforvaltningen». Busetting etter industrialiseringa er eit av ti prioriterte tema som bør styrkes på fredingslista, der utbygginga av bygardar i dei store byane er særleg framheva som viktige å sikre. Mellom anna trekk fredingsstrategien fram bygardar frå 1900-tallet og i stilartar som historisme og jugendstil.

Riksantikvaren har vore på synfaring i Kong Oscars gate 70 den 4. juli 2018 som ledd i den avsluttande handsaminga av fredingsaka. På synfaringa møtte fylkeskommunen og ein representant for eigarane.

Riksantikvaren registrerer at både eigar og det offentlege synes å være positive til fredinga. Dette er gledeleg og gjev det beste utgangspunktet for bevaring av Kong Oscars gate 70 for ettertida.

Med dette fredingsvedtaket fell vedtaket om den midlertidige fredinga bort.

Opplysning om høve til klage og tinglysing

Det kan klagast på Riksantikvaren sitt fredingsvedtak til Klima- og miljødepartementet, jf. forvaltningslova § 28. Eventuell klage blir stila til Klima- og miljødepartementet, men blir sendt Riksantikvaren innan tre veker frå fredingsvedtaket er motteke, jf. forvaltningslova § 29.

Fredingsvedtaket vil bli tinglyst av Riksantikvaren i samsvar med kulturminnelova § 22 nr. 5

Beste helsing

Marit Huuse
fungerande riksantikvar

Hanna Kosonen Geiran
avdelingsdirektør

Brevet er elektronisk godkjend

Vedlegg: 4

Kopi til: Hordaland fylkeskommune, Postboks 7900, 5020 Bergen/ Klima- og miljødepartementet, Postboks 8013 Dep, 0030 OSLO/ Bergen kommune, Postboks 7700, 5020 BERGEN