



SAKSBEHANDLER
Sindre Fjell

VÅR REF.
12/00775-7

ARK. B - Bygninger
1 (Oslo) Oslo - Os

DERES REF.

INNVALGSTELEFON

98 20 27 50

DERES DATO

VÅR DATO

19.06.2015

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

KOPI

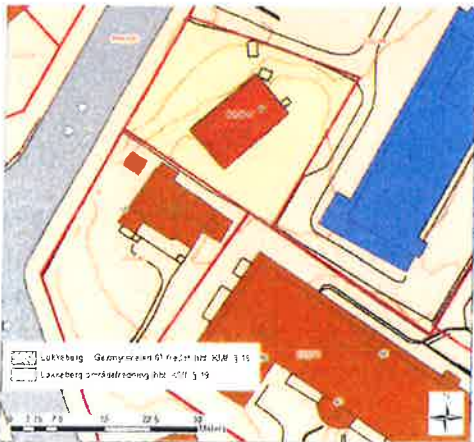
Bård Langvandslie & Patrik Åslund
Geitmyrsveien 67
0455 OSLO

Løkkeberg - Geitmyrsveien 67, gnr./bnr. 220/120, Oslo kommune - Klage på vedtak om fredning

Riksantikvaren fattet den 16. april 2015 vedtak om fredning av ovennevnte eiendom i medhold av kulturminneloven §§ 15 og 19, jf. § 22.

I Riksantikvarens vedtak er følgende fredet:

- Bygningen etter kulturminneloven § 15, herunder følgende elementer:
Gang/trapperom i 1. og 2. etasje, loftsrom mot sørvest og stue mot sørvest i 2. etasje.
- Tomtearealet på eiendommen gnr./bnr. 220/120 med hagen etter kulturminneloven § 19. Den fredete bygningen og det fredete området er avmerket på kartet nedenfor.



Klage

Eierne, Bård Langvandslie og Patrik Åslund har i e-post av 4. mai 2015 påklaget vedtaket. Klagen er mottatt innenfor klagefristen, jf. forvaltningsloven § 29 første ledd, og er tatt til behandling.

Anførsler i klagen

klagen omfatter følgende forhold:

- 1) Inngangsdør til utleieleilighet

Klagerne viser til at huset i dag rommer i to boenheter, hovedleilighet i andre etasje og deler av første etasje samt loft, og en utleieleilighet som omfatter den største delen av første etasje. Utleieboligen har ikke egen inngang, men deler inngang med hovedleiligheten.

Riksantikvaren har i fredningsvedtaket samtykket i at det kan settes inn en egen inngangsdør til utleieboligen, men beskrevet at inngangen skal være fra kjeller. Klagerne mener at dette ikke er en akseptabel løsning. Klagerne skriver at Riksantikvarens vurdering trolig beror på en sammenblanding mellom luke/dør til kjeller og inngang til utleieboligen. Her er det imidlertid snakk om to forskjellige innganger. Klagerne anser det som umulig å få etablert hensiktsmessig inngang til utleieboligen fra kjeller, ettersom denne ikke har ståhøyde og det i første etasjes planløsning ikke fins noe naturlig sted å lede trapp fra kjelleren opp. Klagerne anmoder om at det i fredningsvedtaket åpnes for at en blendet verandadør settes inn igjen.

- 2) Utvidelse og ev. flytting av eksisterende luke til krypkjeller

Klagerne viser til at det i dag ikke finnes noen fullverdig dør inn til krypkjelleren, men på bygningens langfasade mot vest, om lag 70 cm opp fra bakken, er det en luke på om lag 60x60cm som fører inn til kjelleren. Klagerne anser det som nødvendig å utvide denne luken slik at det kan settes inn en dør som gjør det mulig å få sykler, gressklipper og annet inn i kjelleren.

Eksisterende luke er plassert rett under det gamle pipeløpet og det er nødvendig å flytte åpningen noe i samme vegg slik at ny dør ikke kommer i konflikt med pipefundament. Kjellermuren ble reist i forbindelse med at huset ble flyttet sent på 1960-tallet.

- 3) Plassering av mindre frittliggende bygning, lysthus/redskapsbod

Klagerne ber om at fredningsvedtakets vilkår for plassering av uthus/lysthus slettes. Den delen av hagen der fredningsvedtaket åpner for å sette opp en bod/lysthus er det mest solfylte og beste utearealet. Uthuset vil dessuten kunne være til sjenanse for naboer og det vil kunne blokkere for å komme helt frem til fasaden med brannbil og eventuell kranbil etc.

Klagerne anser at plassering av et uthus bør legges på tomtens sørvestre hjørne, i forkant av huset mot Geitmyrsveien. Klagerne viser til at det finnes tradisjon for å plassere lysthus helt ytterst i hagegrenser/tomtegrenser på steder med attraktiv utsikt. I følge klager er nevnte hjørne et slikt punkt. Klagerne hevder at dette området mot Geitmyrsveien er en nærmest ubrukelig del av tomten. Etter klagerens vurdering vil en slik plassering av ny bygning ikke stenge inne og frarøve huset dets frittliggende karakter, i tillegg til at oppføring av et volum her vil kunne bidra til å redusere støybelastningen fra Geitmyrsveien.

Riksantikvarens vurdering

- 1) Inngangsdør til utleieleilighet

Riksantikvaren har i fredningsvedtaket gitt samtykke til at det settes inn en egen inngangsdør til utleieboligen, men beskrevet at inngangen skal være fra kjeller. Her har det oppstått en misforståelse. Direktoratet presiserer at det skal være en egen inngangsdør til første etasje. Denne nye døren skal settes inn (i første etasje nivå) i en av de korte gavlfasadene på huset (mot sørvest eller nordøst), og endelig plassering skal forhåndsgodkjennes av Byantikvaren i Oslo.

Klagen tas til følge på dette punkt og fredningsbestemmelsenes punkt 2 endres i tråd med dette.

- 2) Utvidelse og eventuell flytting av eksisterende luke til krypkjeller

Riksantikvaren deler klagerens oppfatning om at det ut fra antikvariske vurderinger må anses forsvarlig å sette opp en kjellerdør til krypkjeller. Det finnes allerede en åpning til krypkjelleren, men denne er overhodet ikke praktisk å anvende. Direktoratet åpner derfor opp for at en slik dør kan realiseres på følgende vilkår: Kjellerdøren skal settes inn i mur i langfasade mot vestlig retning (sørvest). En klar forutsetning er at døren får en historisk oppsluttende utforming, og at den males i samme farge som muren.

Klagen tas til følge på dette punkt, og fredningsbestemmelsenes punkt 2 endres vedrørende dette forhold.

- 3) Plassering av mindre frittliggende bygning, lysthus/redskapsbod

Etter en ny gjennomgang av saken vurderer Riksantikvaren det slik at et eventuelt lysthus/bod på gitte vilkår bør kunne plasseres i det sørvestre hjørnet av tomten mot Geitmyrsveien. En hensiktsmessig utnyttelse av hagen som påpekt av klager taler for at dette vil være den beste plasseringen av et slikt byggverk. Riksantikvaren har vektlagt at det som klagerne hevder, finnes tradisjon for å plassere lysthus helt ytterst i hagegrenser/tomtegrenser på steder med attraktiv utsikt. Et mindre uthus på dette stedet vil etter vår vurdering i liten grad svekke det fredete husets frittliggende karakter og opplevelsesverdier.

En klar forutsetning for at det kan oppføres en slik ny bygning på den fredete tomten, er imidlertid at utformingen og plasseringen av lysthuset/redskapsboden skal forhåndsgodkjennes av Byantikvaren i Oslo. Et nytt lysthus/bod skal plasseres i sørvestre hjørne av tomten mot Geitmyrsveien. Bygningen skal trekkes lengst mulig unna hovedbygningen slik at den ikke sperrer for sikt mot denne fra Geitmyrsveien og slik at eksisterende verdifull vegetasjon ikke blir skadet. Utformingen av huset skal ha en oppsluttende karakter i forhold til hovedbygningen.

Klagen tas til følge på dette punkt, og fredningsbestemmelsenes punkt 6 endres vedrørende dette forhold.

Endringer i fredningsbestemmelser etter Riksantikvarens klagebehandling:

Med hjemmel i forvaltningsloven § 33 annet ledd endrer Riksantikvaren pkt. 2 og 6 i fredningsbestemmelsene. Ordlyden i fredningsvedtakets fredningsbestemmelser punkt 2 og punkt 6 blir heretter slik:

Fredningsbestemmelser (utdrag):

2) Det er ikke tillatt å bygge om bygningens eksteriør, med følgende unntak: Separat inngangsdør til utleiedel i første etasje kan settes inn i bygningens kortfasader / gavlfasader etter samråd med antikvarisk myndighet. Separat inngangsdør må m.h.t. plassering og utforming ha en stilhistorisk oppsluttende karakter. Utformingen og plasseringen av ny inngangsdør skal forhåndsgodkjennes av Byantikvaren i Oslo.

Ny kjellerdør kan settes inn i muren i bygningens langfasade mot hovedretning vest (sørvest) etter samråd med antikvarisk myndighet. En ny kjellerdør må m.h.t. plassering og utforming ha en stilhistorisk oppsluttende karakter, og samme farge som muren. Utformingen og plasseringen av ny kjellerdør skal forhåndsgodkjennes av Byantikvaren i Oslo.

Oppsetting av vindsperre under utvendig eksisterende kledning og gjennomføring av mindre tiltak som kan bedre eksisterende vinduers isolasjonsevne mot støy, trekk og kuldegjennomgang kan utføres etter samråd med antikvarisk myndighet.

Det er ikke tillatt å endre rominndeling når det gjelder fredete rom.

6) Innenfor det fredete området må det ikke settes i verk virksomhet som kan forandre områdets karakter eller på annen måte motvirke formålet med fredningen. Dette gjelder alle former for bebyggelse, anlegg, utvidelse av vei eller parkeringsplass, eller belegg, planering, masseuttak, og utfylling, med følgende unntak: Det kan oppføres en mindre bygning (redskapsbod eller lysthus) på sørøstre hjørne av tomten mot Geitmyrveien. Bygningen må plasseres slik at den trekkes lengst mulig unna hovedbygningen og verdifull vegetasjon må ikke skades. Bygningen skal arkitektonisk ha en oppsluttende karakter i forhold til hovedbygningen. Utformingen og plassering skal forhåndsgodkjennes av Byantikvaren i Oslo.

Konklusjon

Klagen har ført frem, og vedtakets fredningsbestemmelser er endret i tråd med dette i bestemmelsenes punkt 2 og 6.

Ettersom klagen har ført frem, har klagerne rett til dekning av nødvendige saksomkostninger knyttet til klagefremstillingen, jf. forvaltningsloven § 36. Et eventuelt krav om dekning av nødvendige saksomkostninger knyttet til klagen, skal sendes til Riksantikvaren.

Riksantikvarens endrete vedtak kan påklages til Klima- og miljødepartementet, jf. forvaltningsloven § 28. En eventuell klage stiles til departementet men sendes til Riksantikvaren innen tre uker fra vedtaket er mottatt, jf. forvaltningsloven § 29.

Vennlig hilsen



Jørn Holme
riksantikvar



Marit Huuse
avdelingsdirektør

Kopi til: Oslo kommune - Byantikvaren, Postboks 2094 Grünerløkka, 0505 Oslo/ Klima- og miljødepartementet - Kulturminneavdelingen, P.B. 8013 Dep, 0030 OSLO