



SAKSBEHANDLER
Siri Hagen / Elisabeth Nordling

VÅR REF.
14/00921-9

DERES REF.

ARK. B - Bygninger
167 (Notodden) Notodden - Te

INNVALGSTELEFON
+47 982 02 756
DERES DATO

VÅR DATO
10.04.2015

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

Se mottakerliste

**ADMINI - GNR/BNR. 243/4, 243/530, 243/359, 244/521, og 244/596 i NOTODDEN
KOMMUNE - VEDTAK OM FREDNING MED HJEMMEL I LOV OM KULTURMINNER § 15 OG §
19 JF § 22**

Vi viser til tidligere utsendt fredningsforslag for Admini Notodden med villa og tennisbaner datert 06.11.2014 som har vært på høring hos berørte parter og instanser. På grunnlag av dette fatter Riksantikvaren følgende vedtak:

VEDTAK:

Med hjemmel i lov om kulturminner 9. juni 1978 nr. 50 §§ 15 og 19, jf. § 22, freder Riksantikvaren Admini Notodden med villa og tennisbaner, gnr/bnr. 243/4, 243/530, 243/359, 244/521, og 244/596 i Notodden kommune.
AskeladdenID: 176368-(1 til 4).

Omfanget av fredningen

Fredningen etter kulturminneloven § 15 omfatter følgende bygninger:

1. Admini Notodden, Hydros gate 16, bygningsnr. 165028643, Notodden kommune.
Fredningen omfatter eksteriøret og følgende deler av interiøret med alle bygningsdeler, overflater, fast og opplistet løst inventar:

- 1.1. Vindfang.

- 1.2. Entré

- 1.3. Trapperom ned til trappens slutt i kjelleren

- 1.4. Trapperom frem til og med dobbeltdørene i annen etasje,

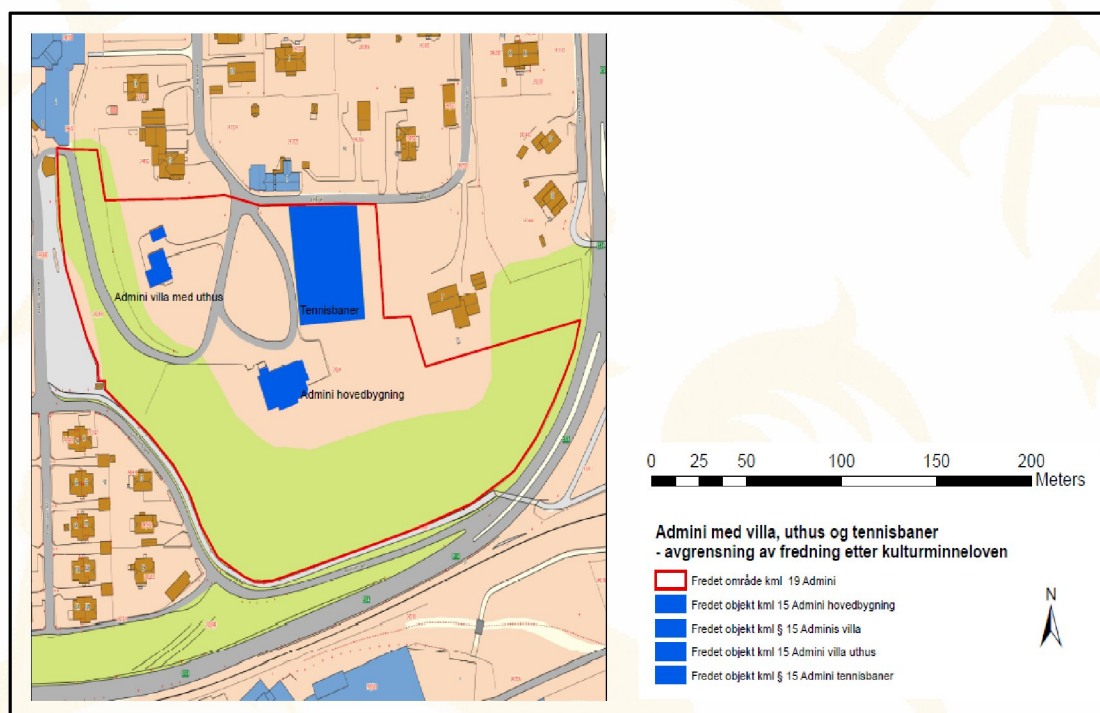
- 1.5. Salong, tidligere Sam Eydes kontor

1.6. Hallen (sal)

1.7. Spisesal.

2. Adminis villa, Hydros gate 17, bygningsnr. 16502776, Notodden kommune. Fredningen omfatter eksteriøret.
3. Uthuset til Adminis villa, bygningsnr. 165025784, Notodden kommune. Fredningen omfatter eksteriøret.
4. Tennisbaner ved Admini Notodden, Notodden kommune. Fredningen omfatter hele anlegget med tre baner med gjerder rundt.

Fredning etter § 19 omfatter området avmerket på kartet nedenfor:



Formålet med fredningen

Formålet med fredningen av Admini Notodden med villa og tennisbaner er å bevare et kulturhistorisk og arkitektonisk viktig representasjonsanlegg fra begynnelsen av 1900-tallet. Fredningen skal ivareta helheten og detaljene, herunder deler av interiøret og inventaret, i Hydros første og mest sentrale representasjonsanlegg fra den tidlige fasen av industriutbyggingen.

Fredningen av bygningenes eksteriør skal sikre arkitekturen. Både hovedstrukturen i det arkitektoniske uttrykket og detaljeringen, så som fasadeløsning med dekor, vinduer, dører, materialbruk og overflater skal opprettholdes. Formålet er videre å bevare rominndeling, bygningsdeler og overflater i interiøret som har opprinnelig karakter og som inngår i fredningen. Fredet inventar skal bevares som del av interiøret de er laget for, slik at den arkitektoniske og kunstneriske helheten og karakteren kan opprettholdes.

Fredningen skal videre bevare tennisbanene som fritidsanlegg under åpen himmel. Hensikten er at tennisanleggets karakter og plass som fortellende element i representasjonsanlegget ikke skal endres.

Fredningen av området rundt bygningene og parken har som formål å bevare og sikre virkningen av anlegget i omgivelsene, og ivareta bygningenes innbyrdes sammenheng og struktur. Fredningen av området skal videre sikre uttrykket til området rundt bygningene med elementer som bl.a. adkomstvei med allé, strukturer, grøntareal, terreng, dekker, gjerder og murer (listen er ikke uttømmende).

Fredningsbestemmelser

Fredningsbestemmelsene er utformet i samsvar med fredningens formål og er fastsatt med hjemmel i kml § 15 tredje ledd og § 19 annet ledd. Bestemmelsene gjelder i tillegg til kulturminnelovens bestemmelser om vedtaksfredete kulturminner.

Fredningsbestemmelser for bygninger/anlegg fredet etter kulturminneloven § 15:

- 1 Det er ikke tillatt å rive, skade eller flytte bygningene eller deler av disse.
- 2 Det er ikke tillatt å bygge om bygningenes eksteriør. Unntatt fra dette er eventuelle tilbakeføringer, jf. punkt 6.
- 3 Det er ikke tillatt å skifte ut elementer eller materialer, forandre overflater eller utføre annet arbeid utover ordinært vedlikehold på bygningenes eksteriør. Unntatt fra dette er eventuelle tilbakeføringer, jf. punkt 6. Se også punkt 9 og 10.
- 4 Det er ikke tillatt å skifte ut bygningselementer eller materialer, forandre overflater eller utføre annet arbeid utover vanlig vedlikehold i de deler av interiøret og inventaret som omfattes av fredningen. Unntatt fra dette er eventuelle tilbakeføringer, jf. punkt 6. Se også punkt 9 og 10.
- 5 Vedlikehold og istandsetting skal skje med tradisjonelle materialer og metoder tilpasset bygningenes egenart og på en måte som ikke reduserer de arkitektoniske og kulturhistoriske verdiene.
- 6 Tilbakeføringer til opprinnelig eller tidligere utseende og/eller konstruksjoner kan tillates i særlige tilfelle, under forutsetning av at tiltaket kan gjøres på et sikkert dokumentert grunnlag og etter dispensasjon fra forvaltningsmyndigheten.

- 7 Dersom mindre vesentlige endringer av tennisbanene er driftsmessig begrunnet, kan det gis dispensasjon til slike, jf. kulturminneloven § 15a.

Fredningsbestemmelser for området fredet etter kulturminneloven § 19:

- 8 Innenfor det fredete området må det ikke settes i verk tiltak eller bruksendring som kan forandre områdets karakter eller på annen måte motvirke formålet med fredningen. Dette gjelder alle former for bebyggelse, anlegg og utvidelse av veier eller parkeringsplasser, oppsetting av gjerder, endring av beplantning, belysning eller belegg, planering, masseuttak, utfylling og andre landskapsinngrep. Fjerning av eldre installasjoner eller andre tiltak som vil kunne endre hageanleggets karakter i vesentlig grad, er ikke tillatt. Tilbakeføringer til tidligere, henholdsvis tidligere planlagt utforming og/eller vegetasjonsbestand kan tillates i de tilfeller hvor det foreligger særskilte grunner, og under forutsetning av at tiltaket kan gjøres på et sikkert, dokumentert grunnlag, og etter dispensasjon fra forvaltningsmyndigheten.

Dispensasjon:

- 9 Fredningen medfører at det må søkes om tillatelse/dispensasjon til å sette i gang alle typer tiltak som går ut over vanlig vedlikehold, jf. kulturminneloven §§ 15a og 19 tredje ledd. Søknad om tillatelse skal sendes fylkeskommunen som avgjør om tiltaket kan iverksettes, evt. på visse vilkår. Oppstår det tvil om hva som anses som vanlig vedlikehold, skal fylkeskommunen likeledes kontaktes.

Fredningen skal ikke være til hinder for:

- 10 Fredningen skal ikke være til hinder for forsvarlig bruk av bygningsmassen. Det vil si at kulturminneforvaltningen skal gi dispensasjon for nødvendige mindre vesentlige tiltak for å tilpasse bygningene til bruk, så lenge det ikke er i strid med formålet med fredningen.

Følger av fredningen

Lovhenvisning:

Når det gjelder behandlingen av fredete hus og anlegg og områdene rundt, vises det til kulturminneloven §§ 15a, 16, 17 og 18, 19 og 21, samt ovennevnte fredningsbestemmelser.

Arbeider som krever tillatelse etter plan- og bygningsloven, må i tillegg forelegges kommunale myndigheter. Det gjøres oppmerksom på at tillatelser etter kulturminneloven må foreligge før arbeider i tråd med plan- og bygningsloven kan settes i verk.

Vedlikehold:

Det er eier som har ansvar for det løpende vedlikeholdet av fredete bygninger og anlegg. Det grunnleggende prinsippet for vedlikehold av fredete bygninger og anlegg er at mest mulig av de opprinnelige eller eldre elementene og detaljene skal bevares. Vedlikehold av fredete bygninger og anlegg skal så langt som mulig skje i samsvar med opprinnelig utførelse, teknikk og materialbruk og for øvrig i samsvar med fredningsbestemmelsene.

Dispensasjon:

I henhold til forskrift om faglig ansvarsfordeling mv. etter kulturminneloven § 1 nr. 2 er forvaltningen av fredete områder, bygninger og anlegg tillagt den enkelte fylkeskommune. I dette tilfellet Telemark fylkeskommune. I henhold til kml §§ 15a og 19 tredje ledd kan fylkeskommunen i særlige tilfeller gi dispensasjon fra fredningen og fredningsbestemmelsene for tiltak som ikke medfører vesentlige inngrep, og som ikke er i strid med formålet med

fredningen.

Riksantikvaren er klageinstans for enkeltvedtak fattet av fylkeskommunen, jf. forvaltningsloven (fv) § 28.

Økonomisk tilskudd:

Det er anledning til å søke fylkeskommunen om tilskudd til vedlikehold og istandsettingsarbeider.

Dersom det etter § 15a blir gitt dispensasjon med vilkår som virker fordyrende på arbeidet, skal det gis helt eller delvis vederlag for utgiftsøkningen, jf. § 15a annet ledd.

Fylkeskommunen kan gi opplysninger om frist for innsendelse av og krav til søknad.

For mer informasjon om vedlikehold og forvaltning av fredete bygninger og anlegg, vises det til Riksantikvarens informasjonsblader. Se særlig nr. 11.1.1. Juridiske forhold – Å eie et fredet hus, www.riksantikvaren.no.

Kort karakteristikk av kulturminnet

Admini Notodden ble oppført i 1906 som Norsk Hydros representasjonsanlegg med hovedbygning, villa med uthus, tennisbaner og parkanlegg. Admini er uløselig knyttet til starten på den store og revolusjonerende industriutbyggingen på Notodden og Rjukan som fikk avgjørende samfunnsmessig betydning både i Norge og internasjonalt. Sam Eyde og Hydro var avhengige av et førsteklasses representasjonsanlegg som kunne ta imot internasjonale samarbeidspartnere for å skaffe de enorme kapitalmengder som krevdes til prosjektets oppbygging og videreutvikling.

Anlegget troner på en framskutt tomt sør på Villamoen, et nivå over Grønnebyen, med utsikt over fabrikkområdet på det nederste nivået ved Heddalsvatnet. Sammenhengen mellom disse elementene gjenspeiler den gamle tredelingen fra industrialiseringens første fase internasjonalt; fabrikken – arbeiderboligene – «herregården», og er en tydelig lesbar struktur bygningsmessig og i landskapet fra Hydros etableringsfase på Notodden.

Begrunnelse for fredningen

Norsk Hydros etablering på Notodden og Rjukan, fremstår som det mest autentiske og samfunnsmessig helhetlige bevarte eksemplet på den andre industrielle revolusjon med den elektrotekniske industriens gjennombrudd i Norge. Den andre industrielle revolusjon bidro til å forandre Norge i perioden 1905-1920 og til å skape et moderne velferdssamfunn, materielt og kulturelt, på 1900-tallet. Anleggene på Rjukan og Notodden var et norsk industriforetagende i verdensklasse. Admini Notodden er en del av dette.

Anlegget som helhet har stor kulturhistorisk verdi. En fredning vil bidra til å sikre de fysiske kildene til den unike historien, samt sammenhengen med andre fredninger knyttet til industrieventyret, slik som fabrikkområdene, kraftstasjonene og transportåren. En fredning vil også supplere fredningen av det yngre Admini Rjukan.

Anlegget som helhet er et av landets aller fremste og best bevarte eksempler på denne typen representasjonsanlegg i perioden fra slutten av 1800-tallet til mellomkrigstiden. Det er det mest forseggjorte og påkostede av Hydros tidlige representasjonsanlegg. Hele anlegget har stor

opplevelses-, kulturhistorisk- og arkitektonisk verdi som det er viktig å ivareta som en ressurs for fremtidige generasjoner.

Arkitektur

Hovedbygningen har både i sitt ytre og i interiøret stor arkitektonisk og kunstnerisk verdi som representant for arkitekturen og stiluttrykket omkring 1900. Det illustrerer også godt hvordan Sam Eyde var opptatt av og brukte arkitektur og interiørkunst, og hvordan han knyttet til seg unge og dyktige arkitekter og kunstnere. Interiøret ble skapt etter klare føringer fra Sam Eyde, og det viser hans kjennskap til internasjonal interiørkunst og arkitektur i perioden.

Villaen står i historisk, funksjonell, strukturell og arkitektonisk sammenheng med hovedbygget. Den kompletterer hovedhuset og har en klar utfyllende verdi. Interiørene her er i stor grad endret, slik at det er det arkitektoniske uttrykket i eksteriøret som fredes for å bevare samspillet med hovedhuset.

Interiør

Interiøret i hovedbygningen har framragende kunsthåndverksmessig utførelse som knytter an til Arts and Crafts-bevegelsen internasjonalt. Motivene spiller imidlertid på karakteristisk vis på nasjonale strenger. Interiøret er representativt for stiluttrykket omkring 1900. Det ble endret i modernistisk retning i 1939/1947-1948, men har likevel bevart mye av sin opprinnelige karakter. Salongen og spisesalen har til dels helt endret karakter, men anses likevel som viktige funksjonelle og strukturelle rom for å forstå interiørene og helheten.

Interiøret er videre et sjeldent bevart eksempel på et helhetlig interiør laget av kunstneren John Borgersen som leverte kjente arbeider både i Norge og internasjonalt. Kun en liten og perifer del av Borgersens produksjon er bevart i dag, i hovedsak enkeltmøbler. Størstedelen av hans arbeider er tapt i brann, slik som Holmenkollen Hotell (1895) og Håkonshallen (1915). Av bevarte interiører utover Admini kjennes bare Festsalen i den fredete Urbygningene på NMBU på Ås og interiøret i Tinfos Papirfabriks administrasjonsbygning fra 1908 på Notodden.

Utomhus/områdefredning

Tennisbanene fredes for å komplettere anleggets kulturhistoriske verdi som representasjonsanlegg. Det illustrerer rekreasjonsfunksjonen til anlegget. Idrettsanlegg er dessuten lite representert på fredningslisten. Tennisbanene har fortsatt en klar bruksverdi.

Admini-området troner på en framskutt tomt. En fredning av hele det store fremskutte området er nødvendig for å ivareta virkningen av anleggets frie, grønne og høyreiste beliggenhet i omgivelsene. En områdefredning skal videre sikre bygningenes og tennisbanenes innbyrdes sammenheng og struktur, samt elementer som gir området karakter, slik som adkomstvei med allé, grøntareal, terreng, dekker, gjerder, murer osv.

Den opprinnelige direktørboligen for direktøren ved fabrikkene lå i anleggets østre del, men gikk tapt i brann, og ny bolig ble bygd i 1960-årene. Denne skiller seg klart ut i tid og stil og holdes derfor utenfor fredningsforslaget.

Beskrivelse av fredningsobjektene

AskeladdenID: 176368-(1 til 4).

1. *Admini Notodden, Hovedbygning*

Notodden var Hydros første hovedsete og representasjonsbolig. Her bodde Sam Eyde når han var på Notodden, og her ble selskapets generalforsamlinger avholdt på Hydros stiftelsesdag 2. desember hvert år for å imøtekomme kravet om at Notodden var selskapets hovedsete. Det ble tegnet av arkitekt Henning Kloumann (1869-1941) på oppdrag fra Sam Eyde og Norsk Hydro i 1905-1906. Byggearbeidene ble ledet av byggmester A. B. Aarsten. Deler av interiørene og inventaret var det møbel- og interiørkunstneren John Borgersen (1863-1930) som sto for. Bygget er en representant for arkitekturen omkring 1900 og et vitnesbyrd om Sam Eydes orientering innen arkitektur og interiørkunst.

Bygningen i to etasjer, med kjeller og loft, er oppført i utfyllt reisverk med papplag og liggende panel. Isolering er senere sprøytet inn. Grunnmuren er av betong og taket tekt med bord og sort tegl. Bygget er gitt en nyklassisistisk sluttet og symmetrisk volumoppbygging, med mansardtak og en høyreist tempelgavlformet åpen risalitt med fire søyler mot utsikten i sør. Vinduer og dekor har karakter av jugendstil. Arkitekturen har referanser både til embetsmannsarkitekturen i Norge og til italiensk villaarkitektur. Bygget var fra starten utstyrt med elektrisk lys og telefon.

2. *Adminis villa*

Villaen er som hovedbygningen tegnet av arkitekt Henning Kloumann (1869-1941) på oppdrag fra Sam Eyde og Norsk Hydro i 1905-1906. Den ble benyttet som bolig for høytstående personer i Hydro eller personer som Hydro samarbeidet med. Den ble siden benyttet som et tilskudd til hovedbygningen i forbindelse med overnatting og representasjon i mindre skala.

Villaen er utformet for å stå arkitektonisk til hovedbygningen. Den er oppført i utfyllt reisverk med liggende panel. Vinduer og dekor har karakter av jugendstil, mens bygningskroppen har et sluttet klassisistisk uttrykk med halvvalmet tak. Grunnmuren er i naturstein, delvis pusset. En ark reiser seg i takflaten mot syd. Villaen har en vinkelfløy med inngangsparti mot nord.

3. *Uthuset til Adminis villa*

Det lille uthuset på nordsiden av villaen er oppført samtidig i 1906. Den er bygd i reisverk med liggende kledning i første etasje og stående i den lett utkragede annen etasjen. Det er enkeltdør på sørfasaden og dobbeltdør i gavlveggen mot vest. Utkragingen er en senere tilføyelse. Ellers er det gjort få endringer på bygget. Bare et par vinduer har kommet til. De opprinnelige glaserte teglsteinene er på plass.

4. *Tennisbaner ved Admini Notodden*

Tennisbanene ble oppført samtidig med resten av anlegget i 1906. Det var opprinnelig to grusbaner på til sammen 1750 kvadratmeter, den søndre på 850, den nordre på 900. Den nordre banen er i dag delt i to, slik at det er tre grusbaner. Inngjerdingen av anlegget har skiftet flere ganger. I dag er det høye nettinggjerder rundt banene. Det eksisterer gode

fotografier fra 1912 av banen i bruk av Adminis gjester. Anlegget ble benyttet både av beboerne i Villaen og direktørboligen i tillegg til Adminis gjester.

Riksantikvarens myndighet

Det følger av kulturminneloven § 15 jf. § 22 at departementet kan frede byggverk og anlegg eller deler av dem av kulturhistorisk eller arkitektonisk verdi. Det følger videre av § 19 at departementet kan frede et område rundt et fredet kulturminne så langt det er nødvendig for å bevare virkningen av kulturminnet i miljøet eller for å beskytte vitenskapelige interesser som knytter seg til det. Myndighet til å fatte vedtak om fredning er delegert fra Klima- og miljødepartementet til Riksantikvaren jf. forskrift om faglig ansvarsfordeling mv. etter kulturminneloven 9. februar 1979 § 12 nr.1.

Eiendomsforhold

Norsk Hydro ASA eier alle byggene og gnr/bnr. 243/4 og 243/530. Notodden kommune eier gnr/bnr. 243/359 og 244/596. Gnr/bnr. 244/521 eies av Vestfjord Eiendom AS.

Bevaring etter plan- og bygningsloven

Området er regulert til spesialområde bevaring med formål kontorer i reguleringsplan nr. 195 for Notodden sentrum fra 16.6 1988. Admini og villaen med uthus er som bygninger regulert til bevaring i sitt eksteriør, hvor bestemmelsene sier at deres opprinnelige preg skal søkes bevart. Grøntarealet og veien ned mot Torget er regulert til friområde som skal benyttes til park og som har byggeforbud. I møtet mellom Torget og veien opp til Admini, syd for hotellet, er det regulert for bygging til formål handel og kontor i skråningen opp mot veien. Her må kommunen og fylkeskommunen i dialog ved evt. utbygging for å unngå konflikt med fredningen. Oppfarten til Admini må sikres.

Forholdet til naturmangfoldloven lov 19.6.2009 nr. 100

Naturmangfoldloven trådte i kraft 1.7.2009. Med denne loven har alle samfunnsområder ansvar for å ta naturmangfoldloven i betraktning i saksbehandling som berører natur. Fredningen av Admini med villa og tennisbaner innebærer en opprettholdelse av dagens situasjon med mulighet for endringer etter plan- og bygningsloven på ordinært vis. Fredningsområdet er på den bakgrunn kontrollert i Miljødirektoratets naturbase, samt i Artskart uten funn av konflikter.

Fredningen har etter vurdering ingen eller svært begrensede konsekvenser for natur og mangfoldet, jf. naturmangfoldloven § 8.

Bakgrunn for fredningen

Det er i henhold til Stortingsmelding nr. 35 (2012-2013) *Fremtid med fotfeste* et uttrykt nasjonalt mål at et representativt utvalg kulturminner og kulturmiljø skal være vedtaksfredet innen 2020. Det er et overordnet mål at den geografiske, sosiale, etniske, næringsmessige og tidsmessige bredden i de varig vernede kulturminnene og kulturmiljøene skal bli bedre. Industrielle kulturminner og kulturmiljøer fra det 20. århundre er i dag i liten grad representert blant fredete objekter. Admini Notodden med villa og tennisbaner blir derfor fredet for å bidra til å nå målet om et representativt utvalg fredete kulturminner innen 2020.

Målsettingen er å utfylle dagens fredningsliste for Telemark med kulturminner som gjør listen mer representativ, herunder å fremheve Telemarks tidlige og vesentlige betydning for Norges utvikling som industrinasjon. Admini Notodden anses som vesentlig for å forstå helheten i Hydros industriutbygging på begynnelsen av 1900-tallet og hvordan den ble mulig gjort finansielt.

Et nominasjonsarbeid for å få kulturminner knyttet til den elektrisk baserte kunstgjødsel-industrien i Notodden og Tinn inn på Unescos verdensarvliste ble startet høsten 2010. Flere fredninger har blitt gjennomført og er under arbeid som et ledd i dette prosjektet.

Transportåren og fabrikkområdene er blitt sikret etter kulturminneloven, og nå gjenstår i hovedsak objekter fra byområdene og kraftproduksjonen. Admini Notodden er blant de mest sentrale objektene fra byområdene.

Redegjørelse for saksgang og innkomne bemerkninger

Melding om oppstart av fredning ble, i samsvar med kulturminneloven § 22 nr. 1 meddelt eierne og kommunen i brev av 10.04 2014. Samtidig ble dette kunngjort i avisene Varden, TA og Telen.

Høringsuttaler til varsel om oppstart av fredning og Telemark fylkeskommunes kommentarer til disse:

1. Norsk Hydro:

- a. Norsk Hydro har ingen merknader til fredningsinitiativet og det varslede omfang når det kommer til objekter. Hydro gjentar imidlertid et ønske som ble uttrykt også i møter om at det østligste området av tomten, dvs. området rundt direktørboligen, holdes utenfor fredningen. De fremholder at dette området i liten grad har blitt oppfattet å være en del av Admini-anlegget, og at Admini i hovedsak retter seg sydover og vestover. Hydro imøteser videre dialog omkring dette.

Telemark fylkeskommunes vurdering:

- a. Direktørboligen var planmessig, strukturelt og arkitektonisk en del av et helhetlig kulturmiljø på det fremskutte partiet på høyden, men var adskilt fra Admini med trær og egen adkomst. Den opprinnelige boligen gikk imidlertid tapt ved brann og arealet rundt fremstår i dag som endret og noe annet enn området rundt Admini i vest. Telemark fylkeskommune deler derfor langt på vei Hydros vurdering når det gjelder dagens situasjon. Fylkeskommunen vurderer den nordøstlige delen av Hydros tomt, dvs. området fra og med direktørboligen og nordover, til ikke å være av nasjonal verdi og av mindre betydning for virkningen av anlegget i landskapet og omgivelsene. Verdiene som ligger i dette arealet kan på en god og tilstrekkelig måte ivaretas gjennom plan- og bygningsloven, og tas derfor ikke med i fredningsforslaget.

Telemark fylkeskommune mener imidlertid at hele det fremskutte partiet foran Admini er av stor betydning for virkningen og opplevelsen av anlegget i omgivelsene. Større tiltak i dette området vil redusere lesbarheten og opplevelsesverdien av Adminis fremtredende plassering i landskapet med øvrig bebyggelse bak seg. Det vil være uheldig for virkningen av Admini i omgivelsene på den fremskutte tomten om det kommer større elementer sør for direktørboligen. Fylkeskommunen ønsker derfor å frede også den sørøstre delen av Hydros tomt, dvs. området sør for den tidligere direktørboligen som vist på vedlagte kart. Dette hindrer ikke at området evt. kan

skilles ut som del av ny eiendom, brukes til have, lekeapparater eller annet av mindre størrelse og betydning for områdets karakter.

Det er foretatt flere befaringer og møter/samtaler med eier vinteren og våren 2014.

Telemark fylkeskommune utformet deretter fredningsforslag, og dette ble i samsvar med kulturminneloven § 22 nr. 2 sendt på høring til berørte parter 17.06.2014. Samtidig ble det kunngjort i avisene Varden, TA, og Telen, samt Norsk lysningsblad at fredningsforslaget var lagt ut til offentlig ettersyn i Notodden kommune i perioden 17.06-22.08 2014. Deler av forslaget var unntatt offentlighet, jf. offl. § 24.3.

Høringsuttalelser/merknader til fredningsforslaget og Telemark fylkeskommunes kommentarer til disse:

1. *Norsk Hydro:*

- a. Hydro har ikke merknader til fredningens omfang hva gjelder objekter etter kulturminnelovens § 15. Hydro mener imidlertid fortsatt at fredningsområdet etter § 19 er for omfattende i den østlige delen, også etter at den nordøstredelen er tatt ut. De mener hele den østlige delen må tas ut fordi denne har begrenset verdi som kulturminne og ligger i Adminis skyggeside. De mener at fylkeskommunen ikke har anført sterke nok argumenter for at denne delen må beholdes i fredningen. De viser til at plan- og bygningsloven her burde være tilstrekkelig. Hydro ber om at fredningsområdet begrenses.
- b. Hydro har som politikk å gjøre kunstverk fra samlingen midlertidig tilgjengelig for interne og eksterne formål. De forutsetter at de kan videreføre praksisen også for kunstverkene som er omfattet av fredningen.

Telemark fylkeskommunes vurdering:

- a. Telemark fylkeskommune ønsker å opprettholde forslaget om å frede den sørøstre delen av området. Det er avgjørende for å kunne sikre Adminis virkning i landskapet. Området har ikke verdi som kulturminne i seg selv, men fredningen av arealet skal ivareta Admini som kulturminne, jf. kulturminneloven § 19. Plan- og bygningsloven er tilstrekkelig for det nordøstre området som er tatt ut av forslaget etter innspill fra Hydro, men ikke for det sørøstre hvor virkningen av tiltak kan være svært negative for Admini. Det vises til vurderingen gitt etter varselet.
- b. Hydro kan videreføre praksisen med tilgjengeliggjøring av kunsten til interne og eksterne formål. Det kreves imidlertid søknad om dispensasjon fra fredningen for midlertidig å fjerne kunstverkene. Telemark fylkeskommune vil her kunne innvilge dispensasjon med vilkår om en gitt tidsbegrensning for utlånet.

I henhold til kulturminneloven § 22 nr. 3 skal forslag om fredning legges frem for kommunestyret før vedtak om fredning fattes. Fredningsforslaget og innkomne uttalelser ble oversendt kommunen i brev av 01.07.2014. Kommunestyret vedtok 16.10 2014 å støtte forslaget til fredning, men med merknad for områdeavgrensingen i skråningen mellom Villamoen og Torget der adkomstveien ligger: «Notodden kommune anbefaler at fredningen av Admini på Notodden med omkringliggende område blir gjennomført slik det er foreslått fra Telemark fylkeskommune, med unntak av at fredningsområdet bør innsnevres noe i nordre del. Området nord for ei linje med retning øst/vest fra søndre formålsgrænse for hotellområdet i gjeldende reguleringsplan (dok. 2) bør utgå av fredningsområdet.»

Telemark fylkeskommunes vurdering:

Telemark fylkeskommune foreslår å opprettholde fredningsforslaget. De vurderer det slik at kommunen uansett her må sette i gang ny planprosess. Gjeldende plan er gammel og tar ikke hensyn til nye samfunnsforhold som fredningen vil være (jf. pbl « 12.1). Her må kommunen og fylkeskommunen i dialog ved en eventuell utbygging for å unngå konflikt med fredningen og sikre både adkomstveien og et nytt hotellbygg. Fylkeskommunen vurderer den gamle tilkomstvegen som et vesentlig strukturelt element for forståelsen av Admini som anlegg, og ønsker derfor å opprettholde forslaget. Gjennom ny plan lar det seg gjøre å finne løsninger som ivaretar både kommunens interesser og kulturminnet.

Hovedutvalg for kultur i Telemark fylkeskommune gjorde 5. november 2014 følgende vedtak: «Telemark fylkeskommune råår Riksantikvaren til å frede Hydros Admini Notodden etter kulturminnelova §§ 15 og 19, slik forslaget er lagt fram etter høyring i Notodden kommune.»

Ved en feiltagelse fikk ikke grunneier av gnr/bnr. 244/521, Vestfjord Eiendom AS, oversendt sakspapirer som part i fredningen. Telemark fylkeskommune oversendte den 09.02.2015 sakspapirer til grunneier og hotelldriver, representert ved advokat Eilert Eilertsen for gjennomgang.

Norlandia Eiendom v/Advokat Eilert Eilertsen:

1. Plankrav:

Grunneier og hotelldriver har selv sagt forståelse for og stiller seg bak et grundig utredningskrav/prosjekteringsbehov dersom nye og endrede tiltak aktualiseres. Når det er sagt, så er det ikke sikkert at dette behovet fordret utarbeidelse av ny reguleringsplan. Norlandia Eiendom ser ikke bort i fra at gjeldende reguleringsplan, dagens bestemmelser i plan og bygningsloven og de nye bestemmelsene til fredning av området, totalt sett er tilstrekkelig. I uttalelsen minner de også om at selve prosessen/saksbehandlingen skal gå fra arkitekt til kommune/fylkeskommune/fylkesmann og alle naboer før saken behandles.

2. Økte kostnader:

Fredningen vil nødvendigvis medføre økte kostnader for grunneier og hotelldriver ved utvikling av eiendommen og ivaretagelse av eksisterende bygg. Enkelte av disse kostnadene ansees det ikke som rimelig/nødvendig å belaste grunneier/hotelldriver med. I et langsiktig perspektiv er dette kostnader som for en stor del bør bæres av fellesskapet som en del av kostnadene ved å sikre felles kulturarv. Det tenkes her særlig på behandlingsgebyrer som det offentlige/kommunen krever inn ekstra som følge av fredningen.

Grunneier ber derfor om en garanti for at hotellet ikke belastes med kostnadene knyttet til utarbeidelse av ny/endret reguleringsplan når utvidelsen blir aktuell. Dette knyttet til kostnader med ekstra prosjektansvar og ekstra saksbehandlingsgebyrer for reguleringsplan.

Tilsvarende bes det om at eventuelle dispensasjonsgebyr ikke faktureres dersom det ønskes gjennomført nødvendige arbeider / tiltak innenfor gjeldende eller ny plan sine rammer.

Dette kan sikres i bestemmelse, kommunen gebyrregulativ eller gjennom en egen avtale med kulturminnemyndighetene.

Grunneier og hotelldriver vil i denne sammenhengen uansett ha kostnader og vurdere ekstra investeringer for å øke både verdi og status på eksisterende bygg/anlegg.

3. Fremdrift:

Grunneier/hotelldriver ber om en konkret tilbakemelding på ovennevnte forhold knyttet til

- Garanti for dekning av ekstra kostnader ved eventuelt nødvendig utarbeidelse av reguleringsplan
- Unntak fra eventuelle dispensasjonsgebyr for det tilfellet at det blir nødvendig som følge av fredningsforslaget.

Grunneier/hotelldriver legger ellers til grunn at fredningsforslaget ikke vil innebære noen begrensinger i å kjøre på/til eiendommen, klippe plen, kjøre lift innenfor hotellområdet for vask og utskiftning av vinduer mm.

Telemark fylkeskommunes vurdering:

1. Plankrav:

Telemark fylkeskommune har forståelse for bekymringen om at man på grunn av fredningen vil måtte foreta en ellers unødig, ny regulering av området ved eventuell utvidelse av hotellet. Det er to forhold som tilsier at man uansett må utarbeide en ny reguleringsplan:

- (1) Gjeldende plan er svært gammel og har bestemmelser som medfører at man må gjennomføre en detaljregulering: Planens generelle bestemmelser § 1.1 sier at det er krav om detaljert bebyggelsesplan ved nybygg. Bebyggelsesplan er et begrep som hører til gammel plan- og bygningslov (1985); etter nytt lovverk tilsvarer dette f.eks. en detaljregulering.
- (2) Gjeldende plan- og bygningslov (pbl) gjør det klart at det for gjennomføring av bl.a. større byggetiltak som kan få vesentlig virkning for miljø og samfunn, er krav til reguleringsplan, jf. pbl § 12-1 tredje ledd. Etter at gjeldende reguleringsplan fra 1988 ble vedtatt, har det kommet til nye verneområder og viktige samfunnshensyn som gjeldende plan nødvendigvis ikke har tatt hensyn til. Disse samfunnshensynene er uavhengige av om fredningen omfatter eiendommen til Notodden Hotell eller ei. De må likevel tas hensyn til, da planlegging etter plan- og bygningsloven også skal ta hensyn til forhold utenfor planområdet.

Fylkeskommunen vektlegger at de på ingen måte ser det som uønsket å utvide hotellet inn i det fredete området. Fredningen vil imidlertid til en viss grad styre måten det gjøres på.

2. Økte kostnader:

Den foreslåtte fredningen av Admini vil ikke medføre økte kostnader knyttet til vedlikehold eller særlige krav til utførelse av tiltak på hotellets bygning. Den foreslåtte fredningen gir ingen hjemmel til å kreve tiltak som medfører økte kostnader på hotellbygningen som ligger utenfor fredningsområdet og under ingen omstendighet er fredet. Det ligger heller ingen krav som utløser økte kostnader for den del av eiendommen som ligger innenfor fredningsområdet. Her påhviler det normalt vedlikeholds krav etter plan- og bygningsloven uavhengig av fredning. Det er dermed ingen grunn til å frykte økte kostnader på grunn av fredningen.

Utgifter knyttet til planarbeid vil måtte bæres av tiltakshaver uavhengig av fredningen, jf. punkt 1 om plankrav ovenfor. Telemark fylkeskommune har ansvar for ivaretagelsen av nasjonale kulturminneinteresser i plansaker etter plan- og bygningsloven. Fylkeskommunen stiller gratis i planprosessen med råd og veiledning for å ivareta hensynet til fredningen.

Dispensasjonsgebyrer styres av kommunen og er knyttet til behandling etter plan- og

bygningsloven. Det er helt uavhengig av en fredning etter kulturminneloven. Dispensasjonsbehandling etter kulturminnelovens § 19 for den del av eiendommen som er foreslått fredet gjør Telemark fylkeskommune alltid uten gebyrer.

3. Andre forhold:

En fredning vil selvsagt ikke legge begrensinger i å kjøre på/til eiendommen, klippe plen, kjøre lift for vask og utskifting av vinduer m.m. Det ligger ingenting i bestemmelsene som tilsier dette. Eksisterende bygning ligger dessuten utenfor foreslått fredningsavgrensning.

4. Tilbakemelding på ønske om garanti og unntak:

- Telemark fylkeskommune gir ingen garanti for dekning av ekstra kostnader ved utarbeidelse av ny reguleringsplan. Tiltakshaver må uansett ha ny plan uavhengig av en fredning, jf. punkt 1 ovenfor.
- Telemark fylkeskommune tar ikke dispensasjonsgebyr for behandling etter kulturminneloven. Evt. gebyrer kommunen måtte ta i forbindelse med behandling etter plan- og bygningsloven vedkommer ikke fredningssaken.

Med uttalen fra grunneier og denne vurderingen anser fylkeskommunen saksinnholdet som komplett.

Riksantikvaren bemerker

På grunn av en feil i saksbehandlingen, fattet fylkeskommunen vedtak i saken før en av partene var gitt mulighet til å uttale seg, jf. forvaltningsloven § 16. En slik saksbehandlingsfeil kan føre til at vedtaket blir ugyldig, slik at saken må prøves på ny. Vedtaket vil imidlertid likevel være gyldig dersom det er grunn til å regne med at feilen ikke kan ha virket bestemmende på vedtakets innhold, jf. forvaltningsloven § 41.

Fylkeskommunens vedtak inneholder en tilrådning om fredning. Det er Riksantikvaren som har myndighet til å fatte endelig vedtak, og skal på selvstendig grunnlag vurdere alle sider av saken. Fylkeskommunens saksbehandlingsfeil er dermed uten betydning for det endelige vedtaket.

Opplysning om klageadgang og tinglysing

Riksantikvarens vedtak om fredning kan påklages til Klima- og miljødepartementet innen tre uker etter at det mottatt, jf. forvaltningsloven §§ 28 og 29. Eventuell klage stiles til Klima- og miljødepartementet, men sendes Riksantikvaren.

Fredningsvedtaket vil bli tinglyst av Riksantikvaren i samsvar med kulturminneloven § 22 nr. 5.

Vennlig hilsen

Jørn Holme

Vedlegg:

Kopi til: Telemark fylkeskommune - Kulturseksjonen, Postboks 2844, 3702 SKIEN/
Fortidsminneforeningen - Telemark avdeling, Postboks 236 Sentrum, 3701 SKIEN

Mottaker	Kontaktperson	Adresse	Post
Norsk Hydro ASA		Postboks 980 Skøyen	0240 OSLO
Notodden kommune		Postboks 193	3672 NOTODDEN
Vestfjord Eiendom AS	c/o Norlandia Eiendom AS	Rådhusgata 23	0158 OSLO