



SAKSBEHANDLER  
Kaare Stang

VÅR REF.  
20/09481-5

DERES REF.  
20/10073 - 1

VÅR DATO  
28.04.2021  
DERES DATO

postmottak@ra.no  
www.riksantikvaren.no

Sameielaget Enebakkveien 228  
Enebakkveien 228  
1187 OSLO

## **Abildsø gård, Enebakkveien 210, gnr./bnr 160/1 i Oslo kommune - Klage på vedtak om dispensasjon fra fredning etter kulturminneloven § 19 tredje ledd**

Vi viser til mottatt klage i brev av 26. august 2020 og ettersendt brev av 28. oktober d.s. på Byantikvarens vedtak av 5. august 2020 om dispensasjon fra områdefredning for etablering av vognskjul på Abildsø gård, Enebakkveien 210.

### **Klagerett og klagefrist**

Klage er innsendt av Styret i Sameiet Enebakkveien 228.

Sameielaget Enebakkveien 228 ved styret (heretter kalt «klager») er naboer til Abildsø gård og har dermed rettslig klageinteresse, jf. forvaltningsloven (fvl) § 28 første ledd. Klagen er mottatt innen 3 uker etter at vedtaket ble fattet, jf. fvl § 29 første ledd. Klagen tas til behandling.

### **Saksgang**

Klagen gjelder Byantikvarens vedtak av 5. august 2020. Med hjemmel i kulturminneloven § 19 tredje ledd er det gitt dispensasjon til oppføring av vognskjul på Abildsø gård, Enebakkveien 210.

Søknad om dispensasjon ble sendt Byantikvaren i e-post 3. juli 2020 med vedlagte tegninger fra arkitekt Stein Høglund ved Romfarer arkitekter AS, datert 19. juni 2020.

### **Omsøkt tiltak som er påklaget**

Tiltaket som er dispensert for og påklaget, gjelder oppføring av et vognskjul for oppbevaring av maskiner og annet nødvendig utstyr til gårdsdriften. Bygningen består av en enkel tre-konstruksjon, med tette fasader mot nord, sør og vest, og med porter i fasade mot øst. Taktet er

utformet som saltak, tekket med tegl. Vognskjulet søkes oppført i et område helt sørvest på tomten.

### **Kort om kulturminnet**

Abildsø gård ligger i fredningsområdet for Nordre Abildsø (kulturminne-ID 86195 i databasen Askeladden). Gårdens bygninger og området rundt er fredet med hjemmel i kulturminneloven (kml) § 15 og § 19, ved Riksantikvarens vedtak av 3. oktober 1997. Nordre Abildsø er et gårdsanlegg med hageanlegg og kulturlandskap med elementer etter opprinnelig park, områder for beite og slåttemark. Gårdsanlegget gjenspeiler en bygningskultur som var knyttet til bynært jordbruk. Dette preget tidligere store deler av kulturlandskapet i Østre og Vestre Aker, nå i Oslo kommune. Få slike gårder er intakte på samme måte som Nordre Abildsø.

### **Byantikvarens dispensasjonsvedtak**

Byantikvarens vedtak som er datert 5. august 2020, har slik ordlyd:

*«Byantikvaren gir dispensasjon til å gjennomføre følgende tiltak: Oppføring av nytt vognskjul. Vilkår: 1. Vognskjulet skal utføres med høy kvalitet i materialer og utførelse. 2. Tiltaket skal ikke medføre større endringer av terreng for opparbeidelse av eventuell kjørevei til bygningen eller andre landskapsinngrep».*

### **Klagens anførsler**

Klagen av 26. august 2020 er en kopi av svar på nabovarsel som ble sendt til Plan- og bygnings-etaten vedrørende rammesøknaden, datert 19. juni 2020. Dette nabosvaret er stilet til Oslo kommune/Plan- og bygningsetaten. Noen punkter gjelder byggesaksbehandlingen etter plan- og bygningsloven, og faller utenfor saken om selve dispensasjonsvedtaket som er fattet av Byantikvaren.

Klagen av 26. august 2020 og tillegg ettersendt 28. oktober 2020 er sammenfattet slik, sortert etter tematiske nummererte punkter:

*- Vedr. byggets utforming:*

1. Det etterspørres illustrasjoner av tiltaket.
2. Det kommer ikke klart nok frem hvor stort bygget blir, og virkningen av dette i terrenget.
3. Byggets størrelse bryter med plan- og bygningslovens § 29-1 om god arkitektonisk utforming i samsvar med funksjon og § 29-2 om gode visuelle kvaliteter både i seg selv, og i forhold til funksjon og bygde og naturlige omgivelser og plassering.

*Vedr. byggets funksjon:*

4. Byggets tittel er misvisende.
5. Bruken vil føre til økt støynivå og eventuelt vibrasjoner i bakken.
6. Det etterspørres mer utførlig beskrivelse av hvilke maskiner som skal oppbevares i bygget.

*Vedr. byggets plassering:*

7. Det etterspørres argumenter for byggets plassering.
8. Det vises til at området ligger under den marine grense, og etterspørres om det er utført testing i den forbindelse.
9. Det stilles spørsmål ved om tiltaket er forenlig med hensikten bak reguleringsplan for Østensjø miljøpark.
10. Abildsø gård ønsker selv en annen plassering.

*Annet:*

11. Dispensasjon fra fredningsbestemmelsene burde vært vedlagt nabovarsel.
12. Det stilles spørsmål om hvorvidt det skal etableres vei til bygningen og hvor denne skal etableres.

**Byantikvarens kommentarer**

Byantikvaren viser til saksgangen for gjennomgang av hvilke andre plasseringer som har vært diskutert, og at Byantikvaren er kjent med at Abildsø gård selv har foretrukket en annen plassering enn den det er gitt dispensasjon for. Byantikvaren har vurdert at plassering av et nytt vognskjul bør ha historisk forankring i en tidligere bygning i gårdsanlegget. Et nybygg bør ikke komme i konflikt med vesentlige elementer i det fredete anlegget, som alléen, eksisterende bygninger og fotavtrykket for den tidligere driftsbygning, inkludert en plassering som vil være til hinder for gjenoppføring av denne. Byantikvaren har derfor opprettholdt at en plassering nordøst for stallbygningen ikke er forenlig med fredningsbestemmelsene. Plassering i området nord for gården, ved trafostasjonen, ble diskutert muntlig med tiltakshaver underveis i prosessen, men plasseringen ble av tiltakshaver vurdert som uaktuell da området er i bruk av andre aktører, blant annet en aktør som driver dyrking av blomsterenger. Byantikvaren har underveis i prosessen fremholdt at plassering for nytt vognskjul bør ha plassering med historisk forankring.

Etter Byantikvarens vurdering er inngrepet relativt lite, fredningsområdet sett under ett, og plasseringen i det sørvestre hjørnet vil ikke påvirke tunet eller de fredete bygningene vesentlig. Videre får vognskjulet tydelig preg av å være en driftsbygning og forandrer dermed ikke

områdets karakter i vesentlig grad. Byantikvaren har derfor vurdert at tiltaket med den valgte plasseringen i nedre søndre del av eiendommen ikke er å anse som et vesentlig inngrep sett i sammenheng med fredningens formål.

### **Riksantikvarens vurdering**

Enkelte av klagens underpunkter henspiller på kommunens behandling etter plan- og bygningsloven. I henhold til vedtaket om områdefredning etter kulturminneloven § 19 første ledd, og adgang til å gi dispensasjon fra fredningsvedtaket, finner Riksantikvaren at klagens underpunkter 7, 9, 10 og 12 er relevante i denne sammenheng etter kulturminnelovens bestemmelser. Riksantikvaren vil derfor avgrense klagesaken i henhold til disse momentene.

Gårdens bygninger, gårdsallé og hageanlegg på Nordre Abildsø har stor historisk kildeverdi og rike opplevelsesverdier. Formålet med fredningen av bygninger og område er å bevare et gårdsanlegg i gamle Aker som fortsatt ligger i et jordbruksbasert kulturlandskap, og som inneholder bygningshistorisk og kulturhistorisk verdifulle enkeltobjekter. Gården var på 1800-tallet knyttet til viktige hendelser innen norsk landbruks- og skolehistorie. Fredningen av området rundt bygningene skal bevare anleggets virkninger i landskapet gjennom å opprettholde anleggets karakter med allé, veier, gjerder, beplantning, hagerester, vegetasjon og jordbruksareal.

Virkningen av gårdsanlegget i landskapet krever at det arealet som er fredet ikke bebygges eller endres i større grad, og at eksisterende bruk søkes opprettholdt.

Dette krever en restriktiv forvaltningspraksis og man kan ikke tillate større endringer eller oppføring av nye større bygninger eller installasjoner. Det følger av kulturminneloven § 19 tredje ledd at det bare kan gis dispensasjon til å gjøre mindre vesentlige inngrep i det fredete området, og at det må foreligge en særlig grunn.

### Vurdering av tiltaket som «mindre vesentlig inngrep»

Tiltaket som Byantikvaren har gitt dispensasjon for, gjelder oppføring av et vognskjul til oppbevaring av maskiner og nødvendig utstyr til gårdsdriften. Bygningen som er godkjent av etaten, er en enkel trekonstruksjon. Etter krav fra Byantikvaren er plasseringen av omsøkt vognskjul flyttet til et område sørvest på tomten.

Riksantikvaren deler Byantikvarens vurdering om at tiltaket er i tråd med Abildsøs opprinnelige funksjon med gårdsdrift. Likedan at vognskjulet plasseres på en del av tomten hvor tiltaket får liten virkning på de fredede bygningene og anlegget. Opprinnelig ble det fra tiltakshavers side

omsøkt å plassere vognskjulet mer sentralt på eiendommen, men Byantikvaren vurderte at dette kom i direkte konflikt med fredningsbestemmelsene, og krevde en annen plassering sørvest på tomten.

Det omsøkte vognskjulet har tradisjonell materialbruk i trekonstruksjon og tak av teglstein, og med enkle tette volumer og saltak, og med porter i fasade mot øst.

Riksantikvaren vurderer på denne bakgrunn at det omsøkte tiltaket ikke medfører større vesentlig inngrep i det fredete området i.h.t. ordlyden i kml § 19 tredje ledd.

#### - Vurdering av om det foreligger et «særlig tilfelle»

Ved gårdsdrift kreves maskinelt utstyr i et visst omfang. Riksantikvaren har forståelse for behovet for å oppbevare maskinene i et vognskjul. Maskinene er nødvendige og bidrar til å opprettholde gårdsdriften og til å holde det fredete området i hevd. Det foreligger etter Riksantikvarens mening derfor et særskilt tilfelle, som er det andre vilkåret for at det kan gis dispensasjon, i.h.t. ordlyden i kulturminneloven § 19 tredje ledd.

#### Vedrørende klagens underpunkter 7, 9, 10 og 12

I henhold til fredningsvedtaket etter kulturminneloven og dispensasjonen fra dette vedtaket, anser Riksantikvaren punktene 7, 9, 10 og 12 relevante for vurderingen og begrenser seg derfor til å kommentere disse.

Når det gjelder punkt 7 om plassering, viser vi til kort redegjørelse over. Her vises det til at Byantikvaren krevde å få endret plasseringen til sørvest på tomten slik at nytt vognskjul ikke skal komme i konflikt med de fredete bygningene i gårdstunet. Plasseringshensynet anses dermed ivaretatt på en akseptabel måte.

Når det gjelder punkt 9 med henvisning til reguleringsplanen for Østensjø miljøpark, plan S-3917, vedtatt av Oslo bystyre 11. juni 2002, kan Riksantikvaren ikke se at dispensasjon til å oppføre vognskjulet er i nevneverdig strid med reguleringsbestemmelsene. I reguleringsvedtektene heter det at hensikten med reguleringsplanen er å verne og videreutvikle området for ettertiden og definere bærekraftige prinsipper for bruk og forvaltning av området.

Formål med reguleringsplanen er bl.a.:

- Bevare og videreutvikle Østensjøvannet og nærområdene som verdifullt og levende naturkultur og rekreasjonsområde gjennom bærekraftig bruk og forvaltning av området.

- Sikre områdets kulturlandskap, slik at det gamle jordbrukslandskapet, med åker og eng, slåttemark og beiter, kulturminner, historiske bygninger og anlegg bevares, liksom rydningsrøyser og steingjerder, veier og stier, gravhauger og gravrøyser, hageanlegg og kulturbetinget vegetasjon.

For å skjytte og dermed opprettholde kulturlandskapet med åker og eng slik reguleringsplanen krever, er det nødvendig med visse maskiner og disse må oppbevares innendørs, særlig ved større nedbørsperioder og om vinteren. Den anviste plassering for oppføring av nytt vognskjul inngår i reguleringsplanens felt 9, som er regulert til spesialområde bevaring: landbruk og kulturlandskap. Å oppføre et mindre vognskjul til landbruksformål, kan etter vår oppfatning her derfor ikke anses å være reguleringsstridig.

Deler av Nordre Abildsø er oppført i Bymiljøetatens kart over naturmangfold som område med særlig verdifull natur. Det omsøkte vognskjulet kreves plassert også utenfor denne sonen. Området er likevel derimot markert som område med arter av særlig stor forvaltningsinteresse – ansvarsarter og truede arter i Miljødirektoratets kart over miljøstatus. Før Plan- og bygnings-etaten kan gi rammetillatelse, må tiltakshaver uansett avklare dette med rett myndighet.

Når det gjelder punkt 10, vedrørende at eier av Abildsø gård ønsket annen plassering, viser Riksantikvaren til vår drøftelse over hvor det fremkommer at hensynene til de fredete bygninger og anlegget veier tyngre enn eierens primære behov, og at Byantikvaren gjennom alternativ plassering har sikret dette. Riksantikvaren mener at dette er en riktig prioritering, som etterlever fredningsvedtakets bestemmelser.

Når det gjelder punkt 12, vedrørende vei til bygningen og hvor denne evt. skal plasseres, støtter vi Byantikvarens presisering når etaten skriver: «*Byantikvaren bemerker at vi i vårt vedtak om dispensasjon har satt som vilkår at tiltaket ikke skal medføre større endringer av terreng for opparbeidelse av eventuell kjørevei til bygningen eller andre landskapsinngrep*». Riksantikvaren vil her (som klageren betimelig etterlyser), presisere at det er viktig at en kjørevei gjennom naturlig dekke og opparbeidelse representerer minst mulig inngrep i kulturlandskapet. Riksantikvaren ber om at Byantikvaren følger dette nøye slik at inngrepet blir minst mulig.

## Konklusjon

Etter en ny vurdering av saken i tråd med klagens underpunkter 7, 9, 10 og 12, har Riksantikvaren ikke funnet grunnlag for å omgjøre Byantikvarens dispensasjonsvedtak med tillatelse til å oppføre nytt vognskjul sørvest på tomten.

Avklaring om en skånsom utformet veiforbindelse i det fredete området må utformes nærmere i samarbeid med Byantikvaren, og vi ber om at etaten nøye følger dette slik at inngrepet blir landskapsmessig skånsomt og akseptabelt, visuelt sett.

Klagen tas med dette ikke til følge, og Byantikvarens vedtak av 5. august 2020 opprettholdes.

Denne avgjørelse vedrørende selve dispensasjonsvedtaket etter kulturminneloven er endelig og kan ikke påklages. Vi gjør for ordens skyld oppmerksom på at en påfølgende rammetillatelse for oppføring av bygget etter plan- og bygningslovens bestemmelser kan eventuelt påklages. Rett klagemyndighet er da evt. Statsforvalteren i Oslo og Viken.

Vennlig hilsen

Anne-Judith Munthe-Kaas (e.f.)  
avdelingsdirektør, Juridisk seksjon

Kaare Stang  
seniorrådgiver

## Brevet er elektronisk godkjent uten underskrift

Kopi til: Byantikvaren - Oslo, Postboks 2094 Grünerløkka, 0505 OSLO/ Oslo kommune - Plan- og bygningsetaten, Boks 364 Sentrum, 0102 OSLO/ Romfarer arkitekter AS, St. Olavs gate 24, 0166 OSLO