



SAKSBEHANDLER
Kaare Stang
Bård Langvandslie

Juridisk seksjon
Seksjon KRT

VÅR REF.
22/00830-2

DERES REF.
Hjelseth/Killi

VÅR DATO
30.03.2022

DERES DATO
22.12.2021

postmottak@ra.no
www.riksantikvaren.no

Grape Arkitekter AS

Villa Ullvin, Sognsveien 9a, gnr./bnr. 47/342, Oslo kommune - Avgjørelse i klagesak - Klage på delvis innvilget søknad om dispensasjon fra fredningsforskrift

Riksantikvaren viser til klage i brev datert 22. desember 2021 på Byantikvarens vedtak av 10. desember 2021 om delvis innvilget dispensasjon for tiltak i Sognsveien 9A.

Villa Ullvin er fredet i Forskrift om fredning av statens kulturhistoriske eiendommer § 2-1, «Fredete eiendommer i Helse- og omsorgsdepartementets landsverneplan». Fredningens dokumentasjonsgrunnlag står i forskriftens vedlegg nr 9. Det påklagede dispensasjonsvedtaket er fattet med hjemmel i fredningsforskriftens § 1-4.

Klager er arkitektfirma Grape arkitekter AS på vegne av grunneiers holdingselskap Fredensborg Bolig AS (heretter kalt «klager»). Byantikvaren har etter ny vurdering av saken opprettholdt vedtaket om delvis innvilget dispensasjon av 10. desember 2021 og sendt klagen med vedlegg til Riksantikvaren som overordnet klagemyndighet.

Vedtaket

Klagen er under tatt til følge på alle 5 punktene på følgende vilkår:

- Originale vinduer i fasader og ytterdører skal beholdes og istandsettes.
- Utearealer skal ikke privatiseres eller deles opp med gjerder, hekker eller private soner.
- Parkett som erstattes skal være kopi av eksisterende.
- Bygningsdelene i eksisterende kjellertrapper i kjøkkentrappene monteres eller kopieres for til-skjøting av trappetrinn og rekkverk.
- De omsøkte nye innvendige dørene skal lages visuelt som kopier.
Brystningspanelets «speil» kopieres med bredere speil fra andre brystpanelparti i hovedtrapperommene. Gerikt, belistning og panelet gjenbrukes så langt mulig.
- Byantikvaren skal forhåndsgodkjenne utformingen av ovenforstående krav.

Sakens bakgrunn

Byantikvaren fattet et generelt vedtak om dispensasjon 9. mai 2017. Det omsøkte tiltaket var rehabilitering og delvis tilbakeføring av Villa Ullvin med omforming til 8 boliger.

I vedtaket heter det: «Det er lite hensiktsmessig å skrive dispensasjonsbrev for hvert av tiltakene, og Byantikvaren skriver derfor hermed en overordnet dispensasjon, som hjemler alle senere tiltak der Byantikvaren gir følgende uttalelse til tiltak jf. møtereferat, eller oversendt underlagsmateriale: Byantikvaren kan fatte vedtak om dispensasjon fra fredningen for xxx (tiltak)».

Dispensasjonsvedtak

Byantikvaren vedtok senere (den 10. desember 2021) dispensasjoner for 24 tiltak av totalt 40 omsøkte tiltak:

Kjeller: Tiltak 1) Etablere ny utsparing, opprinnelig vegg mellom rom nummer 006 og 009. 2) Reetablere opprinnelig utsparing i vegg mellom rom 009 og 013. 3) Etablere gulvvarme og trinnlydsdemping gulv kjeller. 4). Nytt gulvbelegg i kjeller som er kopi av stavparkett i første etasje. 12) Fjerne nyere himling i kjeller. 13) Etablere ny gipshimling kjeller.

1. etasje: Tiltak 15) Blende opprinnelig dør til rom 106 for å sikre brannskille mellom leilighet 101 og fellesarealene. Dør bevares. 16) Utvide kjøkken i leilighet 101 og 102 og etablere overskap i kjøkkenløsning. 17) Rive nyere himling i rom 102. 18) Rive ikke opprinnelig gulvbelegg. 20) Etablere en sekundær belegning som beskytter originalparkett. 21) Brannglassvegg i nisjer mellom leiligheter og trapperom. 23) Fjerne nyere dør mellom rom 115 og 113, og sette inn ny dør som tilfredsstiller brannkrav. 24) Montere E60 vinduer på innsiden av opprinnelige vinduer i leilighet 101 og 104.

2. etasje: Tiltak 27) Utvide kjøkken i rom 210, 212 og 223 og etablere overskap i kjøkkenløsning. 29) Etablere en sekundær belegning som beskytter original parkett. 30) Etablere brannglassvegg i dørnisjene mellom leiligheter og trapperom. 31) Montere E60 vinduer på innsiden av opprinnelige vinduer i leilighet 291 og 204. 34) Fjerne eldre vinduer og tette utsparing mellom trapperom og gang i leilighetene 201 og 204. 36) Fjerne ikke opprinnelige dører mellom leilighetsskille.

Loft: Tiltak 37) Fjerne nyere buede vinduer på loft. 38) Sette inn nye buede vinduer på loft. 39) Erstatte nyere parkett i hele 3. etasje. 40) Utbedre brann og lydskille i dekker i hele 3. etasje.

Klagens anførsler

Av de 16 tiltak som det ble gitt avslag for i Byantikvarens dispensasjonsvedtak av 10. desember 2022, er følgende 5 punkter påklaget:

Tiltak 1) *Demontere begge kjøkkentrappene ned til kjeller i rom 001 og rom 024*

Klager skriver at ettersom det er gitt dispensasjon til å senke kjellergulv ved nytt boligformål, må trappen endres. I en etasje med soverom er det behov for funksjonell atkomst for å frakte større møbler og annet. Trappens funksjon da den ble bygget var for å frakte varer, klesvask, og oppbevaring i kjelleren. Nå skal dette være en fullverdig boligetasje og trappene må opp til boligstandard som hovedtrapp og logistikk i to større leiligheter. Trappene ønskes gjenbrukt i den grad det lar seg gjøre etter større endringer.

Rådgivende ingeniør mener bl.a. at det er uheldig å la dekket under trappen stå uendret. Dette blir nå en del av det fullt oppvarmede boligarealet, og gulvet bør isoleres og sikres både mot fuktinnsig og mot radon. Dersom man beholder dagens uisolerte dekke, vil dette bli kaldt med fare for kondensdannelse og muggsopp bak trappen. I tillegg vil det bli utilfredsstillende termisk komfort fordi det blir gulvkaldt. En tilstrekkelig isolering av dekket og muren under bakkeplan, vil sikre gode forhold termiske og fukttekniske for trappen når den rekonstrueres og sikre videre levetid. Rådgivende ingeniør bygg uttaler seg bl.a. slik: I de øvrige arealene i kjelleren (utenom teknisk rom og boder) kommer kjellergulvet til å bli revet slik at kjellerveggene blir tilgjengelig for inspeksjon. Ifølge klager fremstår det urealistisk for rådgivende entreprenør å la trappen stå under senkning av gulvet da massene under dekket er forventet å falle ut slik det er gjort i områdene det allerede er gitt dispensasjon for å prøvepigge for å se på situasjon med fjell og grunnmur. Rådgivende ingeniør anbefaler en nennsom demontering og merking for å kunne gjenbruke og utbedre trappenes materialer som er mulige å bruke i en trapp som skal treffe ny høyde i kjellergulv. Ved å ikke kunne senke kjellergulvet i rom 001 og 024 vil det også gjenstå et parti av kjellerveggene som ikke vil kunne kontrolleres for tilstand og mulig fukt.

Tiltak 2) *Etablere en utvendig trapp i lysgrav fra kjeller til privat hage for to leiligheter*

Klager viser til at det foreligger godkjennelse fra Byantikvaren til å dele eiendommen inn i 8 leiligheter; 4 duplex leiligheter fra plan 1 til kjeller, 2 duplex leiligheter ifra andre etasje til loft, og 2 leiligheter i andre etasje som kun er én etasje. Alle de fire leilighetene som ligger i første etasje og kjeller skal ha egen hagedel i utomhusarealet utenfor deres boenhet. Dette for å tilrettelegge for at beboerne ikke får direkte innsyn i sine soverom fra fellesareal.

Dispensasjon for utvidelse av lysgrav og vinduer er tidligere vedtatt. Leilighetene disponerer privat uteoppholdsareal utenfor vinduene med oppholdsrom i både kjeller og 1. etasje.

Fremtidige beboere i de to midterste leilighetene må etter nåværende løsning gå ut i fellesareal og rundt huset, forbi andres hagedel for å komme til egen hagedel. Dette mener klager vil forringe bokvalitet og være upraktisk for beboerne. Hvis det ikke blir mulig å få enkel tilgang til hagene for de to midterste leilighetene 102 og 103, vil det ifølge klager være upraktisk å bo her. Klager mener at bruksbehov og tiltakene bør veie tyngre enn ulempene ved inngrepene som må til for å oppnå dette.

Tiltak 3) *Demontere eksisterende parkett og lage kopi av opprinnelig eikeparkett på gulv*

Klager skriver at for tiltaket det søkes dispensasjon om, er det særlig tre viktige momenter; åpne opp for å få en komplett tilstandsrapport for konstruksjoner (og eventuelt utføre forbedringer / eventuelle reparasjoner), få vurdert tilstand/levetid til dagens gulv og støy mellom leilighetene. Klager skriver at der hvor originale bygningsdeler er av så dårlig tilstand at en eventuell reparasjon kun vil gi en kortvarig levetid, vil det ifølge klager være bedre å erstatte med kopier.

Klager viser også til et skjema fra et rådgivende ingeniørfirma, som viser dagens krav til skilleflater mellom etasjer i Norsk Standard, NS 8175: 20212 og klasse C.

Klager viser dernest til en uttalelse fra ingeniørfirmaet B-Consult hvor det bl.a. heter:

«Byantikvaren har avslått ansvarlig søkers søknad om å fjerne opprinnelig eikegulv. Basert på dette avslaget er det da ikke mulig å inspisere eksisterende bærekonstruksjon, da himling under også er fredet. Bygget er som kjent oppført i 1919 og har mer enn overgått sin antatte dimensjonerende levetid. Rådgivende ingeniør bygg vurderer det som svært nødvendig å få innvilget dispensasjonen om å midlertidig åpne opp eikegulv og undergulv for å sikre at bjelkelaget har tilstrekkelig bestandighet hva gjelder konstruksjonssikkerhet. «Gjennom byggets levetid til nå, er det ikke usannsynlig at bjelkelaget har fått råteskader og har en svært redusert beskaffenhet i forhold til på oppførelsestidspunktet. Ved å åpne opp gulvet, har man også da muligheten til å forsterke og utbedre bjelkelag og således øke levetiden til bygget. /.../ Om en ikke kan åpne opp gulvet har man ikke mulighet til å stå ansvarlig for konstruksjonssikkerhet for denne delen av tiltaket, herunder etasjeskillere som det blant annet er knyttet brannkrav til. Forslaget fra Byantikvaren om å legge ny gulvoppbygning over det eksisterende gulvet vil ikke la seg gjøre siden bjelkelagets kapasitet ikke lar seg kontrollere. Oppfordrer på det sterkeste at ansvarlig søker ber Byantikvaren om å omgjøre vedtaket vedrørende gulv».

Klager søker på dette grunnlag om dispensasjon fra fredningen for demontering av opprinnelig parkett og undergulv for å forsterke og utbedre bjelkelag og således øke levetiden til bygget.

Tiltak 4) *Utvide inngangsdører fra fellesareal /trapperom, fjerne dører i leilighetsskiller*

Klager skriver at ved omgjøring av tidligere tomannsbolig til 8 leiligheter blir logistikk endret, og rommenes tidligere funksjon endres. Tidligere trapperom tilhørte leilighetene eksklusivt, men trapperommene vil nå bli fellesareal fordelt på 4 leiligheter. For å unngå tiltak og endring av rominndeling, er inngangssituasjonen for de to endeleilighetene i 101 og 104 slik: Det vil være hensiktsmessig å ankomme leilighetene til et rom som kan benyttes som en gang, derfor vil det være fornuftig å ankomme rom 103 for leilighet 101 og rom 119 for leilighet 104. Klager hevder at dette ikke vil være uforholdsmessig stor endring av rommet veid opp mot sikkerheten som det innebærer å ha tilstrekkelig bred hovedinngangsdør. Dette tiltak for utvidelse av dør/døråpning, gjelder smal eksisterende dør inn til rom 103 og til rom 119.

Under tiltak 4 er det i supplerende brev fra klager av 18. februar 2022 oppsummert at klagen vedrørende dører gjelder:

- Fjerne og utvide dør/døråpning, gjelder smale eksisterende dører til rom 103 og til rom 119.
- Fjerne opprinnelige tofløyede dører og erstatte med enfløyet dørkopi mot trapperom for å tilfredsstille brannkrav og krav til fri bredde, rømningsvei i plan 02 mellom rommene 211-216 og rommene 220-216b.
- Demontere og fjerne opprinnelige dører i leilighetsskiller for å tilfredsstille brann og lydkrav i plan 01.
- Demontere og fjerne opprinnelige dører i leilighetsskiller for å tilfredsstille brann og lydkrav i plan 02.

Klager viser også til bemerkninger fra rådgivende ingeniør for brannsikkerhet:

Dersom man brannteknisk oppgraderer de eksisterende dørene inn til leilighetene, må det gjøres større inngrep i dørene. Disse inngrepene vil: - oppgradere brannsikkerheten med en viss usikkerhet: - forringe noen av kvalitetene døren har som gjør den bevaringsverdig - ikke medføre forbedret lyddemping. - kreve et særlig stort fremtidig vedlikeholdsbehov for å opprettholde de branntekniske egenskapene og antikvariske kvalitetene. - ikke gi tilstrekkelig rømningsbredde og tilkomst for røykdykkere i leiligheten. Disse faktorer gjør at eksisterende smale dører inn til rom 103 og 119 ikke kan benyttes. Demontering av eksisterende dører og montering av nye dører i samme utførelse er et nødvendig brannsikringstiltak. Dersom nødvendig og langsiktig brannsikring av inngangsdørene skal være mulig å tilbakeføre, vil nye dører i lik utforming også kunne utføres i tilstrekkelig lyddemping samt bredde. Bredden på de to eksisterende åpningene som skal benyttes til hovedinngangsdører er 0,7 meter. En utvidelse til 0,86 meter vil som vist i før og etter bildene være synlig, men vil ifølge klager ikke være en uforholdsmessig endring av rommet veid opp mot fordelene og sikkerheten det innebærer å ha

tilstrekkelig bred hovedinngangsdør. Dette medfører endret bredde på brystningspanelet, men formatet er også å finne andre steder i trapperommet og blir ikke fremmed. Gerikt, belistning og panelet skjøtes på og gjenbrukes.

Tiltak 5) Tiltak for å etablere oppbevaring i dobbeltvegg - Endre opprinnelig dobbeltvegg fra oppbevaring; skap i vegg til hyller i åpen nisje i rom 212 og 213.

Klager skriver at originalt var denne veggen bygget som integrert garderobeskap for de to soverommene. Ved sammenkobling (1965) av boenhetene ble det etablert en ny døråpning mellom begge «soverom», samt endret i den innebygde garderoben i «barnerommet» slik at denne kunne brukes som passasje mellom rommene, med en integrert oppbevaringsløsning. Klager skriver at ved å tilbakeføre oppbevaringsfunksjon og ta i bruk rommene til stue og kjøkken, sikres langsiktig funksjonalitet for boligformålet. Ifølge klager, ivaretas historien til disse rom ved at belistning langs tak og gulv bevares. Gerikt rundt døråpning gjenbrukes og skjøtes på for å ramme rundt den større åpningen mellom rommene.

Riksantikvarens vurderinger og begrunnelse

Riksantikvaren var på befaring på eiendommen den 1. mars 2022. Til stede var Johanne Killi og Caroline Hjelseth fra Grape Arkitekter AS. Fra eierselskapet var Magnus Aune Hvam. Fra Riksantikvaren deltok Anne-Judith Munthe-Kaas, Bård Langvandslien og Kaare Stang. Fra Byantikvaren i Oslo stilte Per David Martinsen.

Hjemmelsgrunnlaget for dispensasjon i.h.t. kulturminneloven / fredningsforskriften

Fredningens formål er etter fredningsforskriften å bevare Ullvin som kulturhistorisk eksempel på en representativ tjenestebolig ved et av landets største sykehus. Formålet med fredningen er videre å sikre hovedstruktur i det arkitektoniske uttrykket og detaljering som fasadeløsning, opprinnelige og eldre deler som dører og vinduer, samt materialbruk og overflater. Formålet med fredning av interiør er å opprettholde opprinnelig rominndeling med opprinnelige og eldre bygningsdeler, overflater og materialbruk, belysning, armaturer og detaljer, samt opprinnelig fast inventar.

Fredningen omfatter bygningens eksteriør og interiør og inkluderer hovedelementer som konstruksjon, fasadekomposisjon, planløsning, materialbruk, overflatebehandling og bygningsdeler som vinduer, dører, gerikter, listverk, ildsteder, pipeløp over tak, og detaljer som skilt og dekor m.v. Fast inventar som skap, ovner, tekniske installasjoner m.v. er fredet som del av interiøret.

Fredningsforskriften § 1-4 første ledd, jf. prinsippene i kulturminneloven i § 15a, gir anledning til å gi dispensasjon fra fredningen dersom det gjelder et mindre vesentlig inngrep og det foreligger særlige grunner. Disse vilkår må vurderes konkret fra sak til sak og vurderes opp mot fredningens formål og omfang.

Dispensasjonsvedtaket fra 9. mai 2017 gir en generell og omfattende dispensasjon fra fredningen uten nærmere konkrete vurderinger. Dette kan innebære store konsekvenser, selv om det her var tatt et generelt forbehold om at det ikke senere kunne gis nærmere dispensasjoner til større vesentlige inngrep. Riksantikvaren mener også at det overordnede tiltaket; å endre en opprinnelig to-mannsbolig til 8 eierseksjoner, er et vesentlig inngrep i forhold til fredningens uttalte formål.

Da det opprinnelige generelle dispensasjonstiltaket har gitt grunnlag for rammetillatelse og en rekke mer detaljerte dispensasjoner for tiltaket, vurderer Riksantikvaren at tidsforløpet og hensynet til tiltakshavers berettigede forventninger, ikke gir grunnlag for å oppheve eller omgjøre vedtaket.

Riksantikvarens vurdering av omsøkte tiltak som er påklaget

Riksantikvaren har vurdert de 5 konkrete omsøkte tiltak som er påklaget, men også generelt vurdert disse påklagede tiltakene i lys av de 24 tiltak som det allerede er dispensert for.

Vi har som forvaltningsloven § 34 andre ledd gir anledning, prøvd alle sider av saken: *«Tas klagen under behandling, kan klageinstansen prøve alle sider av saken og herunder ta hensyn til nye omstendigheter. Den skal vurdere de synspunkter som klageren kommer med, og kan også ta opp forhold som ikke er berørt av ham».*

NB: På befaringen kom det frem til klager/tiltakshaver vurderer å søke om å skifte ut ytre vinduer og dører. Riksantikvaren anser at tålegrensen for endringer i den fredete bygningen er nådd. Vi vil derfor gjøre oppmerksom på at det ikke vil bli tillatt at opprinnelige vinduer og dører i fasaden skiftes ut med nye koplede vinduskopier og nye dører. Seksjonene kan heller ikke dele opp tilstøtende utearealer i private soner med gjerder, hekker eller annet som bryter opp og ødelegger virkningen av de fredete fasadene. Det vises til fredningsforskriften og fredningsformålet: Formålet med fredningen er å sikre hovedstrukturen i det arkitektoniske

uttrykket og detaljeringen så som fasadeløsning, opprinnelige og eldre deler som dører og vinduer, samt materialbruk og overflater.

Riksantikvaren har heretter følgende vurderinger av de 5 påklagede avslåtte tiltak:

Tiltak 1) *Demontere begge kjøkkentrappene til kjeller / riving av kjellergulv i rom 001 og 024.*

Klagen gjelder avslått dispensasjon for å demontere deler av baktrappene i trapperom i de to nordre fløyene av bygningen. Tiltaket berører dagens rom nummer 001, 101, 024 og 122.

Tiltaket innebærer demontering med nummerert merking av de originale bygningsdeler i trappene i nordre del av bygningen, for remontering og reetablering med nye trappetrinn tilskjøttet for å møte nytt lavere kjellergulv-nivå.

Riksantikvaren mener at kjøkkentrappene ned til kjelleren i Villa Ullvin er viktige autentiske bygningsdeler som viser bygningens opprinnelige funksjon som tjenestebolig.

Kjellertrappene har høy kulturhistorisk og arkitektonisk verdi som del av det opprinnelige interiøret. Det er derfor viktig å beholde bygningsdelene i de eksisterende kjellertrappene.

Midlertidig delvis demontering og delvis avmontering av del av trappene er nødvendig for å erstatte deler av kjellertrappene med delvis nye og bredere trapper. Dette innebærer til en viss grad inngrep i det fredete interiøret som endrer interiørets karakter noe. Store deler av trappene med trinn og håndløper beholdes og en del av trappen skjæres av. Forlenging av håndløper, stolpe og trinn skal ha samme arkitektoniske utforming som den eksisterende trappen. Tiltaket er slik Riksantikvaren ser det en nødvendig konsekvens av at Byantikvaren har akseptert at kjelleren kan brukes til boligformål, og at gulvet senkes for å oppnå tilstrekkelig takhøyde.

Konklusjon: Det gis dispensasjon til å demontere trappen på vilkår om at kjellertrappenes opprinnelige trappedeler merkes og gjenbrukes, samt at den skjøtes med riktige kopideler av trappen (ytterligere nye trinn og eventuell ny forlengelse av håndløper) med samme utseende og materiale som de to eksisterende trappene som skal gjenbrukes. Forlengning av håndløper, stolper og trinn skal fortsatt ha samme arkitektoniske utforming som i de to eksisterende kjellertrapper.

Tiltak 2) *Etablere en utvendig trapp i lysgrav fra kjeller til privat hage for to leiligheter*

Riksantikvaren mener at de to utformede trapper opp fra lysgraver (midt på frontfasade mot sørøst) til privat hage for to leiligheter, i tråd med vedlagt skisse i klagebrevet, i liten grad påvirker bygningens fasade visuelt. På avstand vil dette ut fra fallende terreng i forkant, være lite

synlig, og opp sluttende rekkverk vil skjule deler av disse. Utformingen med krav om granittkvader over døråpningen og krav om samme arkitektoniske oppdeling av vindusflater i dørene/forlengelsene av lysåpning er akseptable løsninger.

Konklusjon: Klagen tas til følge og det gis dispensasjon til å sette inn dører med samme vindusinndeling som før. Det tillates også etablert trapp i de to lysgravene midt på frontfasade mot sørøst.

Tiltak 3) *Demontere eksisterende eikeparkett og utføre kopi av opprinnelig parkett*

Eikeparketten i flere rom er blant få opprinnelige bevarte overflater, og er en autentisk del av interiøret. Byantikvaren har påpekt at parketten har skader som det er nødvendig å utbedre, men ville ikke dispensere for fullstendig utskifting av alle gulv, uavhengig av tilstanden, ettersom Byantikvaren vurderte dette som et vesentlig inngrep.

Riksantikvaren vurderer som sagt denne saken slik at endringen av planløsningene er en vesentlig endring, men at det etter en samlet vurdering kan gis tillatelse til å legge ny kopi av heltre parkett der det er behov for å demontere parkett for å undersøke og forsterke konstruksjon i etasjeskillere. Byantikvaren må konsulteres med hensyn til hvor eksisterende parkett kan og bør gjenbrukes.

Konklusjon: Klagen tas til følge på vilkår: I rom hvor parketten er så skadet eller nedslitt at den ikke kan repareres ved utskifting av enkelte parkettstaver, tillates det å erstatte eksisterende eikeparkett med ny eksakt kopi av eikeparketten. Samme materiale, utforming i mønster og størrelse skal anvendes.

I rom hvor opprinnelig parkett ikke er skadet og nedslitt, skal gulvet slipes og tas vare på etter Byantikvaren anvisning.

Tiltak 4) *Demontere dører og erstatte dem med kopier, fjerning av dører i vegg i veggsmyg.*

- Fjerne og utvide dør/døråpning, gjelder smale eksisterende dører til rom 103 og til rom 119.
- Fjerne opprinnelige tofløyede dører og erstatte med enfløyet dørkopi mot trapperom for å tilfredsstille brannkrav / krav til fri bredde, rømningsvei i plan 02 mellom rommene 211-216 og rommene 220-216b.
- Demontere og fjerne opprinnelige dører i leilighetsskiller for å tilfredsstille brann og lydkrav plan 01 og plan 02.

Fjerne og utvide opprinnelig smale dører til rom 103 og 119, første etasje:

Riksantikvaren mener at de omsøkte tiltak er nødvendig for å sikre rømningsvei og brannsikring. I en totalvurdering av denne saken, tas klagen til følge på vilkår av at det lages visuelt nye kopier av dørene med større bredde, tykkelse og isolasjon. Det tillates at bredde på brystningspanelets «speil» kopieres med enkeltstående bredere speil fra andre brystpanelparti i trapperommet. Gerikt, belistning og panelet skjøtes på og skal gjenbrukes. Byantikvaren må forhåndsgodkjenne utformingen.

Konklusjon: Klagen tas til følge på vilkår: Det må utføres nye visuelle bredere kopier av dørene som tilfredsstillende brannsikringskrav. Kopiert brystpanel (enkelt-speil) og de to dørenes endelige utforming skal forhåndsgodkjennelse av Byantikvaren før produksjon og montering.

Utvide inngangsdører fra trapperom / demontere tofløyete dører og sette inn ny enfløyete dør i kopi mellom rom 211 - 216, og 220 - 216b som tilfredsstillende brannkrav:

Konklusjon: Klagen tas til følge på vilkår: Det gis dispensasjon til å skifte ut tofløyete dør mellom rommene 211 - 216, og 220 - 216b. De tofløyete dørene skal erstattes av et dørblad som har samme arkitektoniske utforming med midtstolpe og «speil» i dørfillingen under.

Dører i veggsmyg, i plan 01 og plan 02

Dører som etter ombygging i leilighetene havner inni veggskiller:

Tomannsboligen Villa Ullvin omdannes til en 8-mannsbolig og det er flere dører mellom leiligheter som ikke vil bli brukt som dør. Disse står i brannskiller og må sikres for EI60 brannkrav. Dørene mellom leiligheter som i stor grad allerede i dag er blendet, lar seg ikke kombinere med boligformålet.

Riksantikvaren mener at dørene ikke behøver å bli oppbevart inni veggskillene fordi dette ikke tilfredsstillende hensiktsmessig brannsikring mellom leilighetene. Dørene bør gjenbrukes hvis nye dører skal inn i de nye leilighetene.

Konklusjon: Klagen tas til følge.

Dører som skal skjules i veggsmyg for tette veggskiller, kan fjernes og åpningen tettes helt.

Dørene merkes og lagres forsvarlig.

Tiltak 5) *Etablering av ny form for oppbevaring i dobbeltvegg – skap-oppbevaring i dobbeltvegg fra oppbevaring i vegg til hyller i nisje i rom 212 og 213*

Foreslått dørløsning og disse volumene i veggen bør kunne brukes som åpne hyller. Hyllene inngår er i rom som vil være av private og veggen uansett er tillatt endret gjennom tidligere dispensasjoner. Tiltaket med å fjerne graderobeløsningene og gjøre om disse til åpne hyller er et mindre vesentlig tiltak og bruksbehovet er synliggjort, men er også her en konsekvens av endret planløsning. Konklusjon: Klagen tas til følge.

Samlet konklusjon:

Byantikvarens tidligere vedtak omgjøres i.h.t. gjengitte vilkår i dette brev.

I henhold til forvaltningsloven § 34 andre ledd, vil Riksantikvaren påpeke at vi anser at tålegrensen for endringer i den fredete bygningen er nådd. Det ikke vil bli tillatt at opprinnelige vinduer og dører i fasadene skiftes ut med nye koplede vinduskopier og nye dører. Seksjonene kan heller ikke dele opp tilstøtende utearealer med private soner med gjerder, hekker eller lignende som bryter opp og ødelegger virkningen av de fredete fasadene.

Vennlig hilsen

Anne-Judith Munthe-Kaas (e.f).

Avd.direktør, 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