



SAKSBEHANDLER
Tove Elise Ihler

VÅR DATO
25.10.2022

postmottak@ra.no
www.riksantikvaren.no

VÅR REF.
22/00203-3

DERES REF.
20/11306

DERES DATO

Ekely Borettslag
c/o OBOS Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Att: Ola Mowe

**Ekely kunstnerkoloni – Jarlsborgveien 46, 29/398, Oslo kommune.
Avgjørelse av klage - Legging av belegningsstein på plassen foran
eiendommen.**

Innledning

Vi viser til Byantikvarens oversendelse av klage, datert 10.01.2022. Klagen gjelder Byantikvarens avslag på søknad om dispensasjon fra kulturminneloven § 19, for legging av støpte heller på plassen foran huset i forbindelse med drenering. Klagen gjelder deler av Byantikvarens vedtak fattet 07.07.2021. Byantikvaren har gitt dispensasjon til drenering på eiendommen Jarlsborgveien 46 – i Ekely Borettslag, men avslått den delen av tiltaket som innebærer å legge støpte belegningsstein/heller på plassen.

Dette tiltaket er på arealet som er områdefredet etter kulturminneloven § 19 første ledd, i fredningsvedtaket av 19. februar 1997 for Ekely med Edvard Munchs atelier og kunstnerkoloni.

Klagen er fremsatt innen klagefristen og tas til behandling.

Juridisk status for eiendommen og forvaltningsmyndighet

Eiendommen inngår som sagt i et område som er fredet etter kulturminneloven § 19.

Forskrift for fastsetting av myndighet mv. etter kulturminneloven § 3 (4) gir forvaltningsmyndigheten for området til Byantikvaren i Oslo

Befaring

Eiendommen ble befart sammen med dere og Byantikvaren 23.02.2022. Fra Riksantikvaren deltok May-Britt Håbjørg, Anne-Judith Munthe-Kaas og Bård Langvaldslien. Fra Byantikvaren deltok Eivind Torkjelsson.

Riksantikvaren har vurdert alle sider av saken og kommet til at Byantikvarens vedtak opprettholdes. Klagen tas ikke til følge.

Riksantikvaren forutsetter at tiltaket fjernes innen det tidspunkt Byantikvaren og borettslaget finner hensiktsmessig.

Bakgrunn for saken

Byantikvaren ble 25.05.2020 gjort oppmerksom på at det var lagt støpte heller i Jarlsborgveien 46 uten dispensasjon. Byantikvaren innledet dialog med beboerne, og var på befaring 22.10.2020. Borettslaget søkte deretter om dispensasjon for drenering og hellelegging på uteområde / parkeringsplass, nord for huset i Jarlsborgveien 46. Ansvarlig søker var Ola Mowé som søkte på vegne av styret i Ekely borettslag.

Byantikvaren vedtok om dispensasjon til drenering av eiendommen den 7.07.2021. Det ble ikke gitt dispensasjon til å legge støpte heller på plassen.

Borettslaget klaget på avslaget i e-post datert 22.12.2021. Byantikvaren oversendte klagen til Riksantikvaren 10.01.2022. Klager har også sendt Riksantikvaren utfyllende informasjon i oversendelse mottatt her 10.01.2022.

Innholdet i klagen

Klager har anført:

1. Det er asfalt på flere stikkveier og heller / fast belegg ved flere inngangspartier på Ekely. Mindre faste partier er etablert som en del av karakteren på Ekely, og inngår i fredningen.

2. Jarlsborgveien 46 ligger i skrånende terreng og huset utgjør en slags demning med sin orientering med langsiden på tvers av terrengfallet. Når det regner, er det betydelig overvann som renner mot huset.
3. Det er drenert rundt huset på oversiden av bygningen. Til tross for dette, har det vært vanninntrenging i kjeller. Beboerne i 46 valgte derfor å legge belegningsstein foran inngangen og rundt hjørnet på oversiden av huset for å lede vannet vekk fra huset og avlaste dreneringen. Løsningen har hjulpet, og det er ikke lenger vanninntrenging i kjeller.
4. Ifølge klimaoslo.no vil nedbørsmengden i Oslo øke med mellom 5 og 30%. Økningen vil først og fremst komme som ekstremnedbør. Dette understreker behovet for god overvannshåndtering. Forsikringsselskaper og god byggeskikk anbefaler å lede overvann vekk fra hus og ut i terreng for infiltrasjon. Dette er vanlige elementer i moderne overvannshåndtering; man leder vannet via flomveier og kombinerer dette med fordrøyning og infiltrasjon slik at man får kapasitet til å håndtere styrtregn. Det er ifølge klager hva tiltakshaver har gjort.
5. Byantikvarens forslag om å grave opp terrenget og legge dreneringen dypere for å øke kapasiteten, er et kostbart inngrep. Man har ingen garanti for at den økte dreneringskapasiteten vil være tilstrekkelig for å ta unna fremtidig styrtregn. Det å lede vannet vekk vil fortsatt være et effektivt tiltak for å få vannet vekk fra huset og minske risikoen for vanninntrenging.
6. Et mindre areal med fast belegg vil sørge for at vann blir effektivt ledet bort fra den fredete bygningen, og bidra til å beskytte fredningsobjektet mot vannskader. Dette er ifølge klager i tråd med fredningens interesser.
7. Tiltaket berører ikke selve bebyggelsen teknisk eller utseendemessig.
8. Tiltaket er reversibelt.
9. Tiltaket er ikke synlig fra vei på grunn av de topografiske forholdene.

10. Tiltaket er vanlig på Ekely.

Byantikvarens vurdering av klagen

Byantikvaren er enig i at eiendommen kan være særlig utsatt for overvann. Situasjonen er ikke unik, og gjelder antageligvis innenfor større deler av det fredete området.

Behovet til eier og problemet med overvann er et særlig tilfelle og dispensasjon kan gis forutsatt at tiltaket ikke utgjør et vesentlige inngrep, sett i lys av fredningens formål og bestemmelser. Jf. kml § 19 tredje ledd.

Den utførte endringen av dekket er klart i strid med fredningsbestemmelsene og endring fra grusdekke til belegningsstein er etter Byantikvarens vurdering et vesentlig inngrep som det ikke kan gis dispensasjon for.

Byantikvaren har i det påklagede vedtaket åpnet for drenering av eiendommen, med vilkår om at det grusete partiet ikke dekkes med belegningsstein.

Byantikvaren mener ellers også at det ikke er tilstrekkelig dokumentert at overflatevannet på eiendommen ikke kan håndteres på en tilfredsstillende måte uten fast og tett dekke.

Deres kommentarer til fylkeskommunens oversendelsesbrev

Tilleggsinformasjonen som ble ettersendt Riksantikvaren, viser støtte fra utvalgte fagfolk når det gjelder den tekniske løsningen. Klager har også sendt inn et videoklipp som viser utfordringer med overflatevann på eiendommen.

Riksantikvarens vurdering

Riksantikvaren skal prøve om Byantikvarens vedtak er basert på riktig bruk av dispensasjonsbestemmelsen og om saksbehandlingen er korrekt.

En fredning tar alltid utgangspunkt i hvordan fredningsobjektet var på fredningstidspunktet. Formålet med fredningen, omfanget og bestemmelsene definerer hva og hvilke deler av objektet som har nasjonal kulturminneverdi.

Kulturminneloven § 19 tredje ledd åpner for at det kan gis dispensasjon fra fredningsbestemmelsene. Det stilles to vilkår, som begge må være oppfylt for at dispensasjon kan gis. Tiltaket kan ikke medføre et *vesentlig inngrep*, og det må foreligge *særlige tilfelle*.

Bestemmelsen er en *kan*-bestemmelse. Dette innebærer at en søknad om dispensasjon kan avslås selv om begge vilkårene er oppfylt. Dette gjelder for eksempel hvis behovet for å beskytte det fredete kulturmiljøet vurderes å gå foran søkers behov eller samfunnsmessige behov.

Formålet med fredningen av kunstnerkolonien er å bevare et arkitektonisk og kulturhistorisk verdifullt anlegg som representerer en nøktern form for boligreisning fra tiden etter andre verdenskrig. Kunstnerkolonien representerer en viktig epoke i utviklingen av velferdsstaten og tanker om kunstnerens rolle i denne. Anleggets helhetlige preg og kombinasjonen av bolig- og atelierfunksjonen gjør anlegget enestående i norsk sammenheng.

Det følger av fredningsbestemmelsene at det innenfor det fredete området ikke må settes i verk tiltak eller bruksendring som kan forandre området karakter eller på annen måte motvirke formålet med fredningen. Dette gjelder alle former for ny bebyggelse, anlegg og utvidelse av veier, parkeringsplasser eller stier, endring av beplanting, belysning eller beleg, bakkeplanering, masseuttak, utfylling og andre landskapsinngrep, jf. kapittel 4, punkt 4.01.

Tiltaket er ulovlig utført, da det er i strid med fredningsbestemmelsen og det ikke er søkt om dispensasjon.

Riksantikvaren er enig i Byantikvarens vurdering av at behovet for drenering er et særlige tilfelle. Behovet for drenering og et helhetlig tiltak for hele borettslagets eiendom, er godt dokumentert blant annet ved befaringsrapport.

Vi mener imidlertid at Byantikvarens vurdering av at tiltaket er et vesentlig inngrep i borettslagets eiendom ikke er riktig. Borettslagets eiendom er stor, og tiltaket på denne eiendommen er i den sammenheng ikke en vesentlig endring. Ut fra fredningens formål og bestemmelser, endres likevel uteområdet på en uheldig måte og gir en uheldig presedens for hvordan borettslaget kan løse dreneringsproblemer på eiendommen / utearealene.

Problematikken med overflatevann og drenering kan ikke løses ved at det gjennomføres tiltak på en og en eiendom om gangen. Riksantikvaren mener at det gir en uheldig presedensvirkning hvis hver enkelt andelseier skal kunne løse dreneringsutfordringene på borettslagets fellesareal med forskjellige varianter av dekke.

Kulturmiljøforvaltningen kan ikke kreve tilbakeføring av tiltakene som ble utført i innkjørsleiene før fredningstidspunktet, men innkjøringene til fellesarealet er i henhold til fredningens formål så lenge eksisterende grusganger og grøntanlegg vedlikeholdes.

Riksantikvaren oppfordrer borettslaget til å finne gode løsninger for drenering, som er i tråd med fredningens formål og bestemmelser.

Konklusjon

Riksantikvaren har vurdert alle sider av saken og kommet til at Byantikvarens vedtak opprettholdes. Klagen tas ikke til følge.

Avgjørelsen er endelig og kan ikke klages på, jf. forvaltningsloven § 28.

Tiltaket fjernes innen det tidspunkt Byantikvaren og borettslaget finner hensiktsmessig.

Byantikvaren kan fatte vedtak om retting

Hvis tiltaket ikke tilbakeføres innen avtalt tidspunkt, kan Byantikvaren fatte vedtak om pålegg om tilbakeføring, jf. kulturminneloven § 16. Hvis pålegget ikke følges opp, kan Byantikvaren gjennomføre arbeidet på eiers bekostning.

Vennlig hilsen

Anne-Judith Munthe-Kaas (e.f.)
Avdelingsdirektør/seksjonsleder

Tove Elise Ihler
Seniorrådgiver

Brevet er elektronisk godkjent uten underskrift

Kopi til: Byantikvaren i Oslo

