



SAKSBEHANDLER
Martine Magdalena Thodesen Sande
Bård Langvandslie

VÅR DATO
27.04.2026

postmottak@ra.no
www.riksantikvaren.no

VÅR REF.
25/05614-10

DERES REF.

DERES DATO

Byantikvaren - Oslo

Middelthuns gate 29 - NVE-bygningen - Oslo kommune - Riksantikvarens avgjørelse i klagesak om innvendige endringer

Vi viser til klage datert 17. juli 2025. Klagen er sendt til oss fra Byantikvaren i Oslo (BYA) 11. desember 2026. Klagen gjelder delvis avslag på søknad om dispensasjon fra forskrift om fredning av Middelthunsgate 29 i Oslo kommune for innvendige endringer i fredete etasjer i bygningen.

Klagen er fremsatt innen klagefristen og tas til behandling.

Vi har mottatt merknader fra SKB Eiendom AS 15. desember 2025 og 17. februar 2026. Vi vurderer at saken er tilstrekkelig opplyst.

Riksantikvaren har gjennomgått og vurdert alle sider av saken og kommet til at Byantikvarens vedtak delvis omgjøres. Det fattes nytt vedtak, jf. § 34 fjerde ledd. Klagen tas delvis til følge.

Juridisk status for eiendommen og forvaltningsmyndighet

Middelthuns gate 29, NVE-bygningen, er fredet ved forskrift om fredning av Middelthunsgate 29 gnr./bnr. 215/235, Oslo kommune, Oslo med hjemmel i kulturminneloven § 22a. Fredningen omfatter bygningens eksteriør, deler av interiør og utomhusarealer. Fredningen av interiøret omfatter blant annet hele søndre og østre fløy i 5. og 6. etasje.

Forvaltningsmyndigheten er Byantikvaren i Oslo. Dette følger av forskrift om fastsetting av myndighet mv. etter kulturminneloven § 3 (4).

Bakgrunn for saken

SKB Eiendom AS søkte 13. februar 2025 om dispensasjon fra fredningen for å gjøre innvendige endringer i de fredete delene av bygningen. Bakgrunnen for søknaden er å tilrettelegge for videre langsiktig bruk av bygningen. Bygningen var i NVE sitt eie da den ble fredet, men er i senere tid solgt til SKB Eiendom AS. NVE leier i dag kontorlokaler i bygningen sammen med en annen leietaker. I søknaden fremkommer det at de fredete arealene skal leies ut til fire nye leietakere. De enkelte fløyene er tenkt utleid separat til hver sin leietaker. Alle funksjoner må derfor løses i hver fløy. Eier ønsker å tilrettelegge bygget for å sikre videre langsiktig bruk som ivaretar byggets kvaliteter.

Byantikvaren ga i vedtak av 30. juni 2025 dispensasjon for følgende tiltak:

- Demontere modulvegger mellom kontorene i 5. og 6. etasje.
- Lage utsparinger i teglvegger mot korridor i 5. etasje.
- Demontere sekundær vegg ved resepsjonen i 1. etasje.

Resterende tiltak ble avslått. Det omfatter ifølge søknaden følgende tiltak:

- Ombygging av toalettene.
- Demontere dører og utvide døråpning mellom korridor og kjernen flere steder.
- Utvide korridor i endene av østfløyene i 5. og 6. etasje og sørfløyen i 5. etasje.
- Bytte ut dører mellom korridor og arbeidssone med faste glassfelt.

Avslaget til Byantikvaren er begrunnet med at de omsøkte tiltakene i kjernen samlet sett utgjør et vesentlig inngrep i det fredete interiøret. I vedtaket viser Byantikvaren til at

planen var å ta opp igjen samarbeidet med søker rett etter sommerferien 2025, med sikte på å bli enig om en alternativ løsning. I oversendelsen til oss viser Byantikvaren til at det ble avholdt et møte med eier 27. august 2025, der de gjennomgikk avslaget. Det ble avtalt et oppfølgende dialogmøte og et revidert søknadsunderlag ble oversendt Byantikvaren 9. oktober 2025. Etter en intern gjennomgang fant imidlertid Byantikvaren at det omarbeidete forslaget fremdeles utfordret fredningen i en slik grad at de fant det mest hensiktsmessig å sende det påklagede vedtaket til Riksantikvaren. Det reviderte søknadsgrunnlaget var vedlagt i oversendelsen.

Innholdet i klagen

Dere har klaget på de tiltakene i søknaden som er avslått av Byantikvaren og ber om at vedtaket endres slik at søknad om dispensasjon fra fredningen innvilges også for disse tiltakene. Det trekkes frem at formålet med tiltakene er å tilrettelegge for videre langsiktig bruk av bygget. I klagen er hvert enkelt avslagspunkt begrunnet særskilt:

Ombygging av toalettene:

- Foreslått ombygging av toalettene skjer innenfor veggene i kjernen.
- Kontorets organisering og karakter endres ikke.
- Etablering av HC-toalett for å ivareta krav til universell utforming.
- Universell utforming har blitt en enda viktigere sak og rettighet i samfunnet siden bygningen ble fredet.
- Etablering av lukkede toalettrom for å imøtekomme dagens standard i større grad.
- Tiltaket begrunnes med at likeverdig tilrettelegging for alle og universell utforming er særlige grunner.

Demontere dører og utvide døråpning mellom korridor og kjernen:

- Større åpninger fra korridor og inn til kjernen vil gi den nødvendige brukbarheten for leietakere og vil sikre mer langsiktige leietakere.
- Tiltaket er ikke i strid med formålet med fredning om å bevare et representativt eksempel på et offentlig kontorbygg.
- Fredningen skal ivareta innvendig hovedstruktur, herunder overordnet og opprinnelig eller eldre romstruktur, etasjeskiller og øvrige konstruktive

elementer. Dere vurderer at hovedstruktur handler om hvordan arealene er organisert, med kontorer ut mot fasaden og servicefunksjonene i en kjerne i midten. Videre at romstruktur kan likestilles med fordeling av rommene eller hvordan rommene ligger i forhold til hverandre. Dere mener at denne organiseringen ikke endres ved de omsøkte endringene.

- Formålet med fredningen er videre å bevare bygningens arkitektoniske uttrykk og særpreg. Dere vurderer at hvorvidt dette påvirkes, både har sammenheng med om organiseringen av bygget endres, og om konstruksjoner, materialer, overflater og sammenstillingen av disse endres. Dere viser til at materialbruken med betongoverflater og detaljer i teak ikke endres, at de originale delene bevares og listverk flyttes ved utvidelsen av døråpningene.
- Dere viser til Riksantikvarens eksempelsamling og læringspunkt i eksempel fra endringer av hovedbygningen på Gløshaugen i Trondheim.

Utvide korridorer i endene av fløyene:

- Organiseringen av kontorfløyene med indre servicekjerne, korridor rundt denne og kontorer mot yttervegg endres ikke.
- Vegger i enden inn mot kjernen demonteres og flyttes, men tilkomst til og utsyn mot og i kontorene, møterommene og innvendige arealer i kjernen opprettholdes.
- Foreslått tiltak bygger videre på opprinnelig løsning i 6. etasje foran det opprinnelige hovedstyrerrommet, der korridoren er bredere enn øvrige dele av korridoren.

Avslutningsvis viser klagen til følgende:

- Byantikvaren har brukt lang tid på å behandle klagen. Lang saksbehandlingstid etter forvaltningspraksis skal komme søker til gode.
- Historiske og fredete bygg har etter forvaltningspraksis fått tillatelse til endringer, herunder tilrettelegging for arealeffektivitet, så lenge det opprinnelige hovedgrepet og konstruksjonene ivaretas.
- Tiltakene berører ikke bærende konstruksjoner eller karakterbærende detaljer, og fremmer samtidig universell utforming og bevaring gjennom å sikre videre bruk

- Proporsjonalitetsprinsippet i forvaltningsretten tilsier at vilkårene for å gi dispensasjon er oppfylt for alle tiltakene det søkes om.

Byantikvarens vurdering av klagen

Byantikvaren har i oversendelsen til oss 11. desember 2025 kommentert anførselene i klagen:

Ombygging av toalettene:

- Universell tilgjengelighet er alltid et tungtveiende hensyn som normalt vil utgjøre et særlig tilfelle, ikke minst der hensiktsmessig bruk av en fredet bygning forutsetter at forskriftskrav imøtekommes.
- Det vil i de fleste tilfeller finnes løsninger som ikke medfører et vesentlig inngrep dersom alternativene utredes grundig med fredningen som premiss.
- Det vises til eksempel fra innvendige endringer Byantikvaren har gitt dispensasjon for på førskolebygningen ved Skådalen kompetansesenter.
- Siden interiørfredningen er avgrenset, bør det kunne ligge til rette for løsninger som i mindre grad utfordrer fredningens formål og bestemmelser uten at tekniske forskrift og Helsedirektoratets anbefalinger settes til side. Det vises til at dette er drøftet med eier underveis, men at det ikke er utredet andre alternativer.
- Byantikvaren vurderer at ombygging av toalettåser fra spanskvegger til separate rom vil utgjøre et vesentlig inngrep og langt på vei fjerne grunnlaget for å behandle toalettrommene som fredet.
- Komforthensynet er ikke såpass tungtveiende at det utgjør et særlig tilfelle.

Demontere dører og utvide døråpning mellom korridor og kjernen:

- Tiltaket er omfattende og primært motivert av å skape en mer åpen situasjon mellom korridor og kjerne.
- Byantikvaren vurderer at vilkårene for dispensasjon ikke er til stede slik det er omsøkt, men utelukker ikke at mindre justeringer kan vurderes i tilfeller hvor behovet for eksempel er knyttet til universell utforming.

Utvide korridorer i enden av fløyene:

- Tiltaket anses som svært omfattende og vil etter Byantikvarens vurdering utgjøre et vesentlig inngrep i romstrukturen, som i stor grad vil påvirke hvordan det fredete kontormiljøet forstås og oppleves.
- Det vises til Riksantikvarens tidligere behandling av kjernene i forbindelse med fredningsprosessen i 2011.
- Byantikvaren er ikke blitt forelagt alternative løsninger for nye fellesarealer.

Generelle merknader til klagen:

- En fellesnevner for tiltakene er at behovene, som i seg selv er legitime, enten utløses eller forsterkes av måten arealene i dag er disponert på. Det vises til at bygningen i utgangspunktet var planlagt for én bruker. Byantikvaren antar at de prioriterte interiørene ble valgt ut som representative for bygningen som helhet.
- Med flere brukere, i dette tilfellet også med ulike sikkerhets- og kontrollkrav, begrenses handlingsrommet for helhetlige løsninger. Konsekvensen av at de fredete arealene leies ut for seg blir at enkeltleietakers behov i sin helhet må løses i de fredete interiørene.
- Fredningen regulerer ikke arealdisponeringen i seg selv, men i høy grad de materielle konsekvensene som måtte følge av den og bør derfor også være premissgivende når omdisponeringene planlegges.
- Til anførselen om lang saksbehandlingstid, viser Byantikvaren til at etaten stilte på møte og befaring kort tid etter første henvendelse. At prosessen samlet sett har trukket ut i tid, skyldes delvis også avstanden mellom forslag og tilbakemeldinger i saken.

Befaring og utdypende informasjon

For å sikre en reell behandling i to instanser, har Riksantikvaren bedt Byantikvaren utdype hvorfor de mener at det reviderte forslaget fortsatt utfordrer fredningen. Vi mottok en ytterligere vurdering fra Byantikvaren i brev 7. januar 2026. Der skriver de at de ikke kan se at det reviderte forslaget skiller seg nevneverdig fra det foregående og mener at begrunnelsen for avslaget fortsatt er dekkende; omfanget av riving og endringer i kjernene utgjør samlet sett et vesentlig inngrep sett i lys av fredningens formål og bestemmelser.

Om særlig tilfelle skriver Byantikvaren at hensynet til HMS sjelden eller aldri utfordres i dispensasjonsvurderinger, spesielt i tilfeller der en fredet bygning skal benyttes til opprinnelig funksjon. Byantikvaren vurderer at alternative disponeringer av de fredete arealene, med formål å redusere inngrep ikke har blitt tilstrekkelig utredet. Eventuelle økonomiske konsekvenser av en annen disponering, vil etter Byantikvaren sin vurdering ikke være et hensyn som kan utgjøre et særlig tilfelle.

Riksantikvaren befarte eiendommen sammen med SKB Eiendom og Byantikvaren 16. januar 2026. Fra Riksantikvaren deltok Kaare Stang, Bård Langvandslien og Martine M. Thodesen Sande. Fra Byantikvaren deltok Per David Martinsen.

Eier har i brev 17. februar 2026 kommet med utfyllende merknader til Byantikvarens oversendelse av klagesaken og til befaringen:

1. Bakgrunn og behov for tiltakene

- Bygget har gått fra én bruker (NVE) til flere leietakere, og arealbehovet er redusert.
- Lokaler som er fredet må omdisponeres til selvstendige leieenheter.
- Hver fredet fløy trenger egen inngang og skallsikring.
- Tilpasninger må gjøres for å oppfylle TEK17, arbeidsmiljøloven og krav til universell utforming.

2. Tiltakenes hovedgrep, bevaring av hovedprinsipp og struktur

- Hovedstruktur og prinsipper i de fredete kontorarealene bevares.
- Arbeidsplasser beholdes langs yttervegger; fellesfunksjoner legges i kjernen.
- Opprinnelige tegninger er brukt for å finne løsninger som bevarer mest mulig av byggets karakter.

3. Tiltak er inspirert av opprinnelige løsninger

- Gjennomgang i midtsonen, basert på tidligere gjennomganger i nordfløyene.
- Utsparinger til kjøkken og sosiale soner, inspirert av tidligere arkivromsløsninger.
- Bruk av glassfelt som viderefører opprinnelig uttrykk.

4. Justeringer og alternative løsninger som styrker vernehensynet

- Åpenhet for å vurdere alternative løsninger i dialog med Riksantikvaren.
- Vurdering av trådglass eller glass i eksisterende dører fremfor faste glassfelt kan vurderes dersom det samlet sett er den løsningen som er best for vernet.
- Innbygging av spanskvegger mellom toaletter for å ivareta det opprinnelige uttrykket vurderes som et konstruktivt forslag.

5. Konsekvenser dersom dispensasjon ikke gis

- Lokaler må leies ut enkeltvis, trolig til leietakere med høy turnover og lite bevissthet rundt vern.
- Økt risiko for slitasje.
- Kan føre til omdisponering til lager, som gir ytterligere belastning på lokalene og at færre får oppleve dem.

6. Rettslig utgangspunkt og vilkår for dispensasjon

- Kulturminneloven § 15a åpner for dispensasjon dersom:
 - o tiltaket ikke innebærer et vesentlige inngrep og
 - o det foreligger særlige grunner.
- Tiltakene, med de endringer som ble gjennomgått på befaringen, kan ikke sies å innebære et vesentlig inngrep.
- Vilkåret om særlig tilfelle begrunnes med universell utforming, TEK17, krav i arbeidsmiljøloven, samt bærekraftig bruk og vedlikehold.
- Brukshensyn anses som relevant og er i forvaltningspraksis ansett som særlig grunn for dispensasjon fra fredning.

7. Anmodning

- SKB Eiendom AS ber om dispensasjon for gjennomføring av reviderte tiltak.
- Mener tiltakene ivaretar fredningens formål og sikrer varig og skånsom bruk av lokalene.

Riksantikvarens vurdering

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

Det er avtalt med dere at Riksantikvaren legger det reviderte forslaget til grunn for vår behandling av klagen.

Fredningsforskriften § 4 åpner for at det kan gis dispensasjon fra fredningen. 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".

Vesentlig inngrep

Hva som er et vesentlig inngrep, vil bero på et faglig skjønn. Det må gjøres en helhetlig vurdering av inngrepets art og størrelse, sett opp mot kulturminnets art, størrelse og kulturhistoriske og arkitektoniske verdier. Formålet med fredningen og fredningsbestemmelsene har stor betydning for vesentlighetsspørsmålet. En fredning tar alltid utgangspunkt i hvordan fredningsobjektet var på fredningstidspunktet.

Mindre endringer som hver for seg ikke synes å være vesentlige, kan samlet sett – og over tid – innebære vesentlige inngrep. Gjentatte mindre inngrep kan til slutt føre til at tålegrensen er nådd for hva som kan aksepteres uten å overstige terskelen for vesentlige inngrep. I et kulturmiljø må tiltaket ses opp mot hvilken innvirkning det har på miljøet som helhet.

Formålet med fredningen er å bevare Norges vassdrags- og elektrisitetsvesens administrasjonsbygg fra 1964 som eksempel på et representativt offentlig kontorbygg med tilhørende parkanlegg fra samme periode. Formålet med fredningen er videre å bevare bygningens arkitektoniske uttrykk og særpreg. Bygningens romdisponering samt tekniske installasjoner viser 1960-tallets idealer angående det gode arbeidsliv og effektive løsninger.

Fredningen ble påbegynt som et resultat av at NVE planla å etablere åpne kontorlandskap og gjennomføre store endringer i bygningen. I 2011 fredet Riksantikvaren

bygningens eksteriør og deler av interiøret, blant annet syd- og østfløyen i 5. og 6. etasje. Den aktuelle interiørfredningen ble valgt for å ivareta og bevare de representative rommene og sonene, samt kontorsoner som gir et tidsbilde og som et eksempel på hvordan man organiserte et kontorbygg fra denne tiden.

I det reviderte søknadsgrunnlaget er det søkt om følgende tiltak i det fredete lokalene:

1. Ombygging av toalettene.
2. Sette inn bredere dører i noen døråpninger.
3. Demontere dører og utvide døråpninger mellom korridor og kjernen flere steder.
4. Rive noen innvendige vegger i kjernen.
5. Bytte ut noen dører mellom korridor og arbeidssone med faste glassfelt.

I det følgende vil vi vurdere hvorvidt hvert enkelt tiltak utgjør et vesentlig inngrep.

1. Ombygging av toalettene

Toalettene i hver fløy er i dag organisert med en inndeling i herre- og dametoalett. Fra et forrom er det atkomst til eget rom med to toalettbåser. Toalettbåsene er adskilt med spanskvegger.

I hver fløy er det søkt om å endre det ene forrommet til kjøkken og garderobe. Det andre forrommet skal opprettholde sin bruk. Det søkes om å sette inn ny dør, slik at det blir atkomst til alle toaletter fra samme forrom. I begge toalettrom er det søkt om å fjerne spanskveggene. Det ene toalettrommet gjøres om til HC-toalett. I det andre rommet skal det etableres to lukkede rom til toalettene.

I klagen viser dere til at formålet med etablering av HC-toaletter er å følge krav til universell utforming. Formålet med å etablere lukkede rom der det i dag er spanskvegger, er videre å imøtekomme dagens standard til toaletter på en arbeidsplass. Dere vurderer at ombyggingen av toalettene er av underordnet art og ikke griper inn i formålet med fredningen. Den foreslåtte ombyggingen skjer innenfor veggene i kjernen. Toalettene vil i ny løsning også være plassert i kjernen av bygget og kontorets organisering og karakter endres ikke.

Formålet med fredningen er blant annet å ivareta de antikvariske og kulturhistoriske verdiene i bygningen. I fredningsforskriften står det at dette innebærer at fredet interiør skal bevares med arkitektoniske detaljer som dører, vinduer, listverk samt overflater og eventuell dekor og fast inventar. Kontorbygningen bærer preg av høy materialkvalitet, konsekvent planlegging og integrert utsmykking. Den innvendige utsmykkingen består blant annet av elementer i naturbetong, teak og glass. Spanskveggene som skiller toalettene, er kledd med grønne laminatplater og med detaljering i teak. Spanskveggene er ikke spesifikt nevnt i fredningsdokumentene, men må regnes som en del av det faste inventaret. Detaljeringen opprettholder bygningens særegne arkitektoniske uttrykk. Ved å fjerne deler av den innvendige utsmykkingen, vil bygningens historiske særpreg og opprinnelige arkitektur svekkes. Et viktig spørsmål er derfor når endringene er så store at de utgjør et vesentlig inngrep i det som er fredet.

Ombyggingen av toalettene omfatter flere tiltak:

Sette inn ny dør fra forrom

Den ene delen av tiltaket innebærer i prinsippet at dagens dør fra det ene forrommet flyttes og etableres i det andre forrommet. På befaring kom det frem at teak-dørene i bygningen finnes i flere størrelser og at det også finnes et lager med dører og andre bygningsdeler. Det fremkom også at det er mulig å tilpasse løsninger slik at det kan lages brede nok døråpninger som oppfyller kravene til universell utforming.

Riksantikvaren vurderer at så lenge dør fra forrom inn til HC-toalett gjennomføres med samme detaljering som eksisterende dører, vil det ikke være et vesentlig inngrep i fredningen å flytte disse dørene. Dersom det ikke finnes tilstrekkelig eksisterende dører som kan brukes til dette formålet, motsetter vi oss ikke at det produseres/tilpasses nye dører. Vi forutsetter da at disse dørene utformes som kopier av eksisterende dører i bygningen og kles med gjenbrukt teak.

Fjerne spanskvegger

Den andre delen av tiltaket innebærer at spanskveggene fjernes. Riksantikvaren vurderer i utgangspunktet at spanskveggene har en mindre betydning for formålet med fredningen, men at de er en del av de fredete arealenes samlede kvaliteter og blant annet viser den gjennomtenkte formgivningen og bruken av teak i bygningen.

Når det gjelder ombygging til HC-toalett, så er det nødvendig å fjerne spanskveggene i det ene toalettrommet for å tilpasse toalettet til bruk av rullestol. Riksantikvaren mener det er viktig at kontorbygningen blir tilpasset kravene til universell utforming og vurderer at det ikke er et vesentlig inngrep at spanskveggene fjernes i de toalettrommene som skal bygges om til dette formålet.

Når det gjelder ombyggingen av de andre toalettrommene, har Riksantikvaren begrunnet avslaget på dette tiltaket med at omfanget av riving og endringer i kjernen samlet sett utgjør et vesentlig inngrep i fredningen. I oversendelsen av klagen utdypes det at en ombygging av toalettbasene fra spanskvegger til separate rom langt på vei vil fjerne grunnlaget for å behandle toalettrommene som fredet.

Riksantikvaren ser behovet for å ombygge resterende toaletter for å imøtekomme dagens krav om komfort og standard. Toalettene kan imidlertid fint brukes slik de er i dag. I utfyllende bemerkninger vi har fått tilsendt etter befaringen, vurderer søker at det er mulig å bygge inn de eksisterende spanskvegger i vegger som går fra gulv til tak. Dette vurderer søker som et konstruktivt forslag. Riksantikvaren vurderer at så lenge tiltaket gjennomføres ved å legge til materialer, slik at basene blir lukket, men allikevel beholder den opprinnelige materialbruken, vil ikke inngrepet være vesentlig.

Konklusjonen er at tiltakene ikke er et vesentlig inngrep dersom de gjennomføres på følgende måte:

- Ombygging av spanskvegger skal gjøres med en detaljering som viderefører det arkitektoniske uttrykket. Dette kan for eksempel gjennomføres ved å montere tette felt over og under spanskveggen, eller montere en glassvegg fra gulv til tak på den ene siden av spanskveggen.

- Før tiltaket igangsettes, må dere sende Riksantikvaren tegninger av hvordan spanskveggene skal bygges om og hvordan detaljeringen skal gjennomføres. Riksantikvaren må godkjenne løsningen.
- Der det skal tas nye åpninger eller utvide åpninger i murvegger, skal hulltaking gjøres uten å skade gjenværende del av vegg som vil bli synlig utenfor listverket rundt den nye døråpningen.
- Ved flytting av dører skal primært eksisterende dør gjenbrukes på nytt sted. Dersom det ikke finnes tilstrekkelig med eksisterende dører, motsetter vi oss ikke at det produseres eller tilpasses nye dører, men vi forutsetter at disse produseres som kopier av bygningens originale dører og kles med gjenbrukt teak.

2. Sette inn bredere dører i noen døråpninger

For å tilrettelegge for kravene til universell utforming, er det søkt om å sette inn bredere dører flere steder. Disse er markert med 10 M på vedlagt plantegning. På samme måte som for vurderingen av ombygging av toalettene, vurderer Riksantikvaren at dette tiltaket ikke utgjør et vesentlig inngrep, så lenge dører enten skiftes ut med eksisterende dører som finnes på lager, eller gjennomføres med samme detaljering. Det er også en forutsetning at hulltaking gjøres uten å skade gjenværende del av vegg. Dette er særlig viktig der utvidelse skjer i teglvegg.

3. Demontere dører og utvide døråpninger fra korridor til kjernen

Det er søkt om å demontere og fjerne dører og utvide døråpning mellom kjerne og korridor flere steder i de fredete fløyene:

- I begge etasjer søkes det om å etableres kjøkken og garderobe i rom som i dag er forrom til dametoalettet og kopirom.
- I begge etasjer søkes det om å etablere en åpen gjennomgang i kjernen der det i dag er et smalt lagerrom.
- I begge etasjer søkes det om å etablere en sosial sone i enden av fløyene der det i dag er kopi/lagerrom.

Begrunnelsen for tiltakene er at fjernede dører og noen større åpninger fra korridor og inn til kjernen, vil gi den nødvendige brukbarheten for leietakere, slik at de får lokaler de ønsker å leie over tid.

Der dører kun demonteres, vil det være reversibelt å sette døren på plass igjen senere, så lenge dørene merkes og lagres. Dette vurderes ikke som et vesentlig inngrep.

Der også deler av vegg rives for å få en større åpning mellom korridor og kjernen, vil det utgjøre en større endring. Korridorene i de fredete fløyene kjennetegnes ved at de er smale og har dører inn til alle cellekontorene på den ene siden og inn til andre funksjoner som toalett, kjøkken, kopirom og liknende på den andre siden. Ved å fjerne dører og utvide døråpninger, vil man naturlig miste noe av korridorpreget.

Riksantikvaren vurderer at dersom døråpningene kun utvides i bredden, ikke i høyden, og at man beholder dørkarmer i teak rundt hele åpningen, vil man fortsatt få et inntrykk som samsvarer med det opprinnelige uttrykket i arkitekturen..

Det er videre kun søkt om slike utvidelser i den pussede murveggen inn mot kjernen. Denne veggen kan i prinsippet mures opp igjen og pusses slik at den ser lik ut. Vi vurderer det som mindre inngripende å gjøre inngrep i den pussede veggen inn mot kjernen enn teglveggen ut mot kontorsonene, som anses som mer påkostet og arkitektonisk artikulert.

Etter dette vurderer vi at det ikke utgjør et vesentlig inngrep å demontere dører mellom kjerne og korridor følgende steder:

- 6. etasje sørfløy – dører inn til nytt kjøkken

Videre vurderer vi at det ikke utgjør et vesentlig inngrep å demontere dører og fjerne deler av vegg mellom kjerne og korridor følgende steder:

- 5. etasje sørfløy – inn til nytt kjøkken/garderobe og inn til sosial sone
- 5. etasje østfløy – inn til nytt kjøkken/garderobe og inn til sosial sone
- 6. etasje østfløy – inn til nytt kjøkken/garderobe og inn til sosial sone

Det er en ufravikelig forutsetning at tiltakene gjennomføres i tråd med følgende vilkår:

- Utvidede åpninger der det i dag er dør etableres ved at døråpningen utvides i bredden, men ikke i høyden.
- Det skal etableres tilsvarende dørkarmen som i dag rundt hele åpningen, slik at detaljeringen videreføres.
- Alle dører som demonteres og ikke brukes igjen skal merkes og lagres i bygningen.

4. Rive innvendige vegger i kjernen

I forbindelse med opprettelse av sosiale soner i enden av fløyene er det søkt om å rive tre innvendige vegger i kjernen slik at to og to rom slås sammen. På befaringen så vi at de veggene det er snakk om, enten er av nyere dato eller er modulvegger av samme type som de man finner i arbeidssonene. Riksantikvaren vurderer at disse veggene er av mindre betydning med hensyn til formålet med fredningen og at de kan rives uten at det medfører et vesentlig inngrep i det fredete interiøret.

5. Bytte ut dører mellom korridor og arbeidssone med faste glassfelt

Korridorene har i dag hvitpussede murvegger inn mot kjernen og teglvegger inn mot arbeidssonen. Dører i teak leder inn til cellekontorene. Dørene er plassert i en fast rytme med to dører mellom hver søyle. Byantikvaren har gitt dispensasjon for å demontere modulvegger mellom kontorene i arbeidssonen. På bakgrunn av dette er det flere dører som ikke vil være i bruk. Det er søkt om å bytte ut 14 dører i 5. etasje og 13 dører i 6. etasje med glassfelt, i tillegg til de fire glassfeltene Byantikvaren allerede har gitt dispensasjon for i eksisterende utsparinger i teglveggen, markert med grønt på plantegningene. Til sammen vil dette utgjøre 31 glassfelt.

De lange korridorene med dører inn til cellekontorene gir et tidsbilde av hvordan man organiserte et kontorbygg på 60-tallet. Ved å bytte ut mange av dørene med glassfelt, vil man miste noe av denne lesbarheten. Dører er videre en del av de arkitektoniske detaljene som skal bevares i bygningen. Det er imidlertid benyttet glassfelt og glassdører flere steder i de fredete fløyene, blant annet i enden av sørfløyen i 6. etasje, hvor det er glassfelt mellom korridor og møterom. Bruken av glass som materiale, og glassfelt spesifikt, er derfor i tråd med det arkitektoniske uttrykket og detaljeringen som allerede eksisterer i de fredete fløyene.

Riksantikvaren vurderer at dersom tiltaket utføres på en måte som gjør at det er reversibelt å sette tilbake dører på et senere tidspunkt, vil ikke tiltaket utgjøre et vesentlig inngrep i fredningen. Det er i denne vurderingen lagt vekt på at det skal være mulig å reversere bruken av cellekontor på et senere tidspunkt. Det er en forutsetning at karmene i teak beholdes og at dørene som tas ut merkes og lagres. For å begrense endringene av den opprinnelige arkitekturen, men samtidig imøtekomme behovet for lys, vurderer Riksantikvaren imidlertid at utbygging av dører til glassfelt bør begrenses til maksimalt 24 nye glassfelt, inkludert de det allerede er gitt dispensasjon for i Byantikvaren sitt vedtak 30. juni 2025. Dette utgjør 3 glassfelt i hver korridor. Vi vurderer at dette ikke vil utgjøre et vesentlig inngrep.

Det er også søkt om å sette inn glassfelt ved siden av dører som skal utvides i bredden. Glassfelt helt inntil dører vil bryte med rytmen som arkitekten har lagt opp til ved plassering av dører i korridorene. Vi vurderer derfor at dette tiltaket vil utgjøre et vesentlig inngrep som ikke kan tillates.

Samlet vurdering av tiltakene

Byantikvaren har innvilget dispensasjon for å midlertidig demontere en del av modulveggene mellom de tidligere cellekontorene, slik at arbeidssonene vil bestå av større rom. Det er også gitt dispensasjon for å åpne opp forblendede utsparinger i teglveggene og erstatte disse med faste glassfelt.

Riksantikvaren vurderer at tiltakene sett i sammenheng ikke utgjør et vesentlig inngrep i det fredete kulturminnet. Vi vurderer imidlertid at vi er i nærheten av å nå tålegrensen for hva interiørfredningen kan tåle av endringer.

Særlige tilfelle

Som særlige tilfelle trekker forarbeidene til kulturminneloven frem tiltak som er nødvendige av hensyn til formålet med den enkelte fredningen, tiltak av vesentlig samfunnsmessig betydning og andre helt spesielle tilfeller.

Tiltak som er nødvendige av hensyn til formålet med fredningen, kan for eksempel være brannsikring, reparasjoner og restaurering. Tiltak som er av vesentlig samfunnsmessig betydning, kan for eksempel være miljøhensyn, universell utforming og krav til helse, miljø og sikkerhet, som er pålagt gjennom andre lovverk.

Endringer av toaletter og innsetting av bredere dører for å oppfylle krav til universell utforming, er klart et særlig tilfelle. De resterende tiltakene er knyttet til behovet for en mer hensiktsmessig bruk av kontorlokalet. I søknaden trekker dere blant annet frem behovet for å bedre lysforholdene, tilpasse toalettene til dagens komfortkrav, og ha et dedikert sted for pauser. Dere viser til at det blir mer krevende å leie ut kontorene dersom det ikke kan gjøres noen tilpasninger. Dere skriver at dere har opplevd utfordringer med å leie ut lokalene og er bekymret for at lokalene vil bli stående tomme, eller må brukes til andre formål, som til lagring. Eventuelt at lokalene må leies ut i kortere perioder, slik at slitasjen blir større.

Vern gjennom bruk er et viktig prinsipp i kulturmiljøforvaltningen. Det kan i visse tilfeller være nødvendig at det gjøres noen endringer for å kunne ta en fredet bygning i bruk på en hensiktsmessig måte. Endringer som gjøres for å tilpasse kulturminnet til moderne bruk, må likevel ta hensyn til kulturminnets egenart og historiske verdi.

Riksantikvaren har forståelse for at det må gjøres noen endringer for at de fredet fløyene skal kunne fungere som et moderne kontorlokale og ikke ende opp med å stå tomme, eller brukes til lagring. Det er i dag en større forventning til omgivelsene på arbeidsplassen enn tidligere og kravene til et godt arbeidsmiljø har blitt strengere siden 60-tallet. Flere av tiltakene det søkes om er til en viss grad reversible. Tiltakene tilpasser seg for øvrig bygningens arkitektoniske uttrykk, ved at materialbruk og detaljering videreføres.

Både ombygging av toaletter, etablering av sosiale soner for å imøtekomme behovet for en dedikert pauseplass og innsetting av glassfelt for å sørge for innslipp av dagslys i korridorene, vurderes å være tiltak som er sentrale for å få til en hensiktsmessig bruk av kontorlokalene i tråd med dagens krav og forventninger.

Når det gjelder åpning av en passasje gjennom kjernen i eksisterende lagerrom i østfløyene i 5. og 6. etasje, vurderer Riksantikvaren at dette tiltaket ikke er sentralt for å få til et godt arbeidsmiljø. At man ikke har en slik gjennomgang, vil etter vår vurdering i liten grad påvirke funksjonaliteten til kontorlokalene. Vi har derfor vurdert at vilkåret om særlig tilfelle ikke er oppfylt for dette spesifikke tiltaket.

Riksantikvaren konkluderer etter dette med at det foreligger et særlig tilfelle for de resterende omsøkte tiltakene, jf. fredningsforskriften § 4.

Konklusjon

Vilkårene for dispensasjon er etter dette oppfylt for flere av de omsøkte tiltakene. Etter Riksantikvarens vurdering har Byantikvaren i Oslo lagt til grunn en for streng vurdering av søknaden sett opp mot formålet med fredningen og fredningsbestemmelsene.

Byantikvarens vedtak datert 30. juni 2025 om delvis avslag på søknad om innvendige endringer i NVE-bygningen omgjøres delvis, og det fattes nytt vedtak, jf. forvaltningsloven § 34 fjerde ledd. Klagen tas delvis til følge.

Utover dette opprettholdes fylkeskommunens vedtak datert 30. juni 2025.

Vedtak

Med hjemmel i fredningsforskriften § 4, jf. kulturminneloven § 22a, jf. § 15a gis det dispensasjon for følgende tiltak i det fredete interiøret:

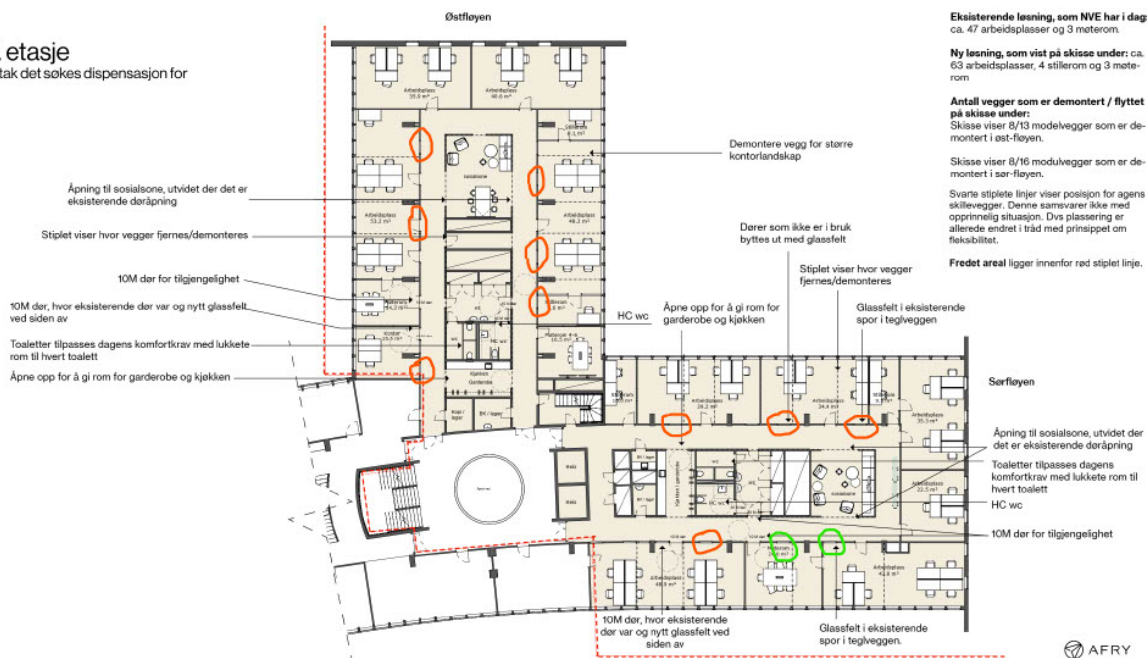
- Ombygging av toalettene:
 - o Etablere HC-toalett - flytte dører og fjerne spanskvegger.
 - o Bygge om spanskvegger i de andre toalettrommene.
- Sette inn bredere dører i døråpninger som er markert med 10M på plantegningen.
- Demontere dører og utvide døråpninger mellom korridor og kjernen flere steder, jf. punkt 3 over.
- Rive tre innvendige vegger i kjernen.
- Bytte ut 20 dører markert med rød ring på plantegning med faste glassfelt.

Dispensasjonen gis på følgende vilkår:

- Ombygging av spanskvegger skal gjøres med en detaljering som viderefører det arkitektoniske uttrykket. Dette kan for eksempel gjennomføres ved å montere tette felt over og under spanskveggen, eller montere en glassvegg fra gulv til tak på den ene siden av spanskveggen.
- Før tiltaket igangsettes må dere sende Riksantikvaren tegninger av hvordan spanskveggene skal bygges om og hvordan detaljeringen skal gjennomføres. Riksantikvaren må godkjenne løsningen.
- Der det skal tas nye åpninger eller utvide åpninger i murvegger, skal hulltaking gjøres uten å skade gjenværende del av vegg som vil bli synlig utenfor listverket rundt den nye døråpningen.
- Ved flytting av dører skal primært eksisterende dør gjenbrukes på nytt sted. Dersom det ikke finnes tilstrekkelig med eksisterende dører, motsetter vi oss ikke at det produseres eller tilpasses nye dører, men vi forutsetter at disse produseres som kopier av bygningens originale dører og kles med gjenbrukt teak.
- Utvidede åpninger der det i dag er dør etableres ved at døråpningen utvides i bredden, men ikke i høyden.
- Det skal etableres tilsvarende dørkarmer som i dag rundt hele åpningen, slik at detaljeringen videreføres.
- Alle dører som demonteres og ikke brukes igjen skal merkes og lagres i bygningen.
- De 20 dørene som tillates byttet ut med faste glassfelt skal skje i henhold til plantegningen under. Dersom dere ønsker å bytte ut andre dører enn de foreslåtte, må dette skje i dialog med Riksantikvaren.

5. etasje

Tiltak det søkes dispensasjon for



Eksisterende løsning, som NVE har i dag:
ca. 47 arbeidsplasser og 3 meterom.

Ny løsning, som vist på skisse under:
ca. 63 arbeidsplasser, 4 stillerom og 3 meterom

Antall vegger som er demontert / flyttet på skisse under:
Skisse viser 8/13 modelvegger som er demontert i øst-fløyen.

Skisse viser 8/16 modulvegger som er demontert i sør-fløyen.

Svarte stiplede linjer viser posisjon for agens skillevegger. Denne samsvarer ikke med opprinnelig situasjon. Dvs plassering er allerede endret i tråd med prinsippet om fleksibilitet.

Fredet areal ligger innenfor det stiplet linje.

6. etasje

Tiltak det søkes dispensasjon for



Eksisterende løsning, som NVE har i dag:
ca. 46 arbeidsplasser og 4 meterom.

Ny løsning, som vist på skisse under:
ca. 59 arbeidsplasser, 5 stillerom og 3 meterom

Antall vegger som er demontert / flyttet på skisse under:
Skisse viser 10/14 modelvegger som er demontert i øst-fløyen.

Skisse viser 4/14 modulvegger som er demontert i sør-fløyen.

Dispensasjonen gjelder i tre år fra datoen i dette vedtaket.

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

Dekning av nødvendige sakskostnader

Klagen har delvis ført frem. Det betyr at dere har krav på å få dekket vesentlige kostnader som har vært nødvendige for å få endret vedtaket, jf. forvaltningsloven § 36.

Frist for å kreve kostnadene dekket er 3 uker fra dere har mottatt dette brevet fra oss. Nødvendige kostnader må dokumenteres med kopier av fakturaer. Det må også dokumenteres at kostnadene har vært vesentlige og nødvendige for å fremme klagen.

Vennlig hilsen

Martine Magdalena Thodesen Sande
seniorrådgiver

Kaare Stang
seksjonssjef

Brevet er elektronisk godkjent uten underskrift

Mottakere:

SKB Eiendom AS

Kopi til:

Byantikvaren - Oslo