SAKSBEHANDLER
Tormod Andersen
Josefine Rockett Westre

VÅR DATO
08.10.2026

postmottak@ra.no
www.riksantikvaren.no

VÅR REF.
26/02320-3

DERES REF.
25/1305 - 36

DERES DATO
19.03.2026

Kulturminnehjelp AS
Apalveien 56
0371 OSLO

Ellen M. Devold

Parkveien 27-31, gnr./bnr. 214/261, Oslo kommune – Avgjørelse i klagesak - klage på Byantikvarens vedtak, kulturminneloven § 19

Vi viser til klage datert 19.03.2026 på Byantikvarens vedtak av 19.02.2026.

Saken gjelder dispensasjon fra fredningen for flere tiltak i utomhusplanen for Parkveien 27–31. Byantikvaren ga dispensasjon til deler av søknaden, men avslo søknaden om utskifting av asfalt med gatestein i bakgårder og innkjøringer, etablering av to felt med sykkelparkering mellom Parkveien 29 og 31 og etablering av utendørs belysning.

Klagen er fremmet innen klagefristen og er behandlet. Vi har mottatt deres merknader til Byantikvarens oversendelsesbrev datert 12.06.2026. Riksantikvaren vurderer at saken er tilstrekkelig opplyst. Riksantikvaren har også vært på befaring på eiendommen.

Riksantikvaren har vurdert alle sider av saken og kommet til at Byantikvarens vedtak delvis omgjøres, jf. forvaltningsloven § 34.

Det gis dispensasjon til utskifting av asfalt med gatestein og til etablering av den omsøkte sykkelparkeringen. Det gis også delvis dispensasjon til den omsøkte belysningen, herunder lysarmaturer, lave lyktestolper og etablering av nye lyspunkter. Det gis ikke dispensasjon til den omsøkte 12 meter høye lysmasten.

Eiendommens juridiske status

Parkveien 27, 29 og 31 ble fredet ved vedtak 04.06.2002. Bygningene er fredet etter kulturminneloven § 15, mens området rundt bygningene er fredet etter § 19. Fredningen

omfatter bygningenes eksteriør og interiør og de omkringliggende uteområdene slik disse er avgrenset i fredningsvedtaket.

Tiltakene i denne saken gjelder uteområdene og skal derfor vurderes etter fredningsbestemmelsene for områdefredningen etter kulturminneloven § 19.

Fredningens formål og relevante fredningsbestemmelser
Formålet med fredningen er å bevare et arkitektonisk og bygningshistorisk verdifullt bygningsmiljø fra 1840- og 1850-tallet. For uteområdene er formålet å bevare og sikre anleggets virkning i miljø-et og å opprettholde anleggets karakter. Fredningsvedtaket viser også til anleggets plass i Linstows planstruktur bak Slottet og bygningenes betydning som tidlige eksempler på villaarkitektur i sveitserstil.

Fredningsbestemmelsenes punkt 6 fastsetter at det innenfor det fredete området ikke må settes i verk tiltak eller bruksendringer som kan forandre anleggets karakter eller på annen måte motvirke formålet med fredningen. Bestemmelsen nevner blant annet endringer av beplantning, belysning og belegg samt ulike former for anlegg og landskapsinngrep.

Etter kulturminneloven § 19 tredje ledd kan det i særlige tilfeller gjøres unntak fra fredningen og fredningsbestemmelsene for tiltak som ikke medfører vesentlige inngrep i det fredete området.

Bakgrunn for saken
Tiltakshaver søkte 20.11.2025 om dispensasjon for en rekke utomhustiltak på eiendommen. Byantikvaren ga dispensasjon til deler av søknaden, men avslo tre tiltak:

- utskifting av asfalt med gatestein i bakgårder og innkjøringer,
- etablering av to felt med sykkelparkering i innkjøringen mellom Parkveien 29 og 31,
- etablering av utendørs belysning.

Byantikvaren vurderte at tiltakene kunne forandre anleggets karakter og innebære vesentlige inngrep i det fredete området. For belysningen ble det særlig vist til manglende dokumentasjon av eksisterende og historisk situasjon og til at en 12 meter høy lysmast ville være visuelt dominerende i det fredete villamiljøet.

Klagen
Klager anfører prinsipalt at avslaget mangler tilstrekkelig hjemmel. Etter klagers syn, åpner kulturminneloven § 19 bare for fredning av et område i den utstrekning dette er nødvendig for å bevare kulturminnets virkning i miljøet, karakter eller sammenheng. Klager mener at fredningsbestemmelsenes punkt 6 går lenger enn denne hjemmelen ved å regulere blant annet belegg og belysning.

Klager viser i denne forbindelse blant annet til legalitetsprinsippet, Sivilombudets uttalelse SOM-2012-956 og mindretallets uttalelse i HR-2017-2016-A.

Subsidiært anfører klager at tiltakene etter klagers syn ikke medfører vesentlige inngrep, og at vilkårene for dispensasjon derfor er oppfylt. For belysningen er det i tillegg anført at saken ikke var tilstrekkelig opplyst før Byantikvaren traff vedtak.

Riksantikvarens vurdering

Rettslig grunnlag og fredningsbestemmelsenes rekkevidde
Riksantikvaren er enig med klager i at en områdefredning etter kulturminneloven § 19 ikke kan benyttes til å verne uteområder utelukkende på grunn av områdenes egen kulturhistoriske verdi. Fredningen må ha slik sammenheng med det fredete kulturminnet som § 19 krever.

Dette innebærer likevel ikke at fredningen bare kan regulere større fysiske inngrep. Formålet med en områdefredning er nettopp å kunne bevare kulturminnets virkning i miljøet, karakter og sammenheng. Utearealenes utforming, materialbruk, vegetasjon, belysning og tekniske installasjoner kan ha direkte betydning for disse forholdene.

Fredningsbestemmelsenes punkt 6 må derfor forstås i lys av kulturminneloven § 19 og fredningens konkrete formål. Bestemmelsen innebærer ikke et generelt forbud mot enhver endring av belegg, belysning eller andre elementer i uteområdet. Det avgjørende er om et konkret tiltak kan forandre anleggets karakter eller på annen måte motvirke fredningens formål.

Etter Riksantikvarens vurdering, ligger en slik regulering innenfor rammen av kulturminneloven § 19. De omsøkte tiltak omfattes derfor av fredningsbestemmelsene og krever dispensasjon.

Betydningen av forvaltningspraksis og klagers øvrige rettskilder
Riksantikvaren er enig i at forvaltningspraksis ikke i seg selv kan etablere hjemmel for inngrep overfor private. Hjemmelen må følge av loven og det gyldige fredningsvedtaket.

Byantikvarens henvisning til forvaltningspraksis kan imidlertid ikke forstås slik at praksisen påberopes som et selvstendig hjemmelsgrunnlag. Praksisen kan ha betydning som et tolkningsmoment ved forståelsen av § 19 og fredningsbestemmelser gitt innenfor lovens rammer.

Riksantikvaren kan heller ikke se at Sivilombudets uttalelse; SOM-2012-956 eller mindretallets uttalelse i HR-2017-2016-A gir grunnlag for å sette frednings-

bestemmelsenes punkt 6 til side. Mindretallets syn i en dom skal normalt heller ikke tillegges særlig vekt.

Det sentrale i foreliggende sak er ikke om forvaltningspraksis kan utvide lovens hjemmel, men om de aktuelle tiltakene etter en tolkning av fredningsvedtaket ligger innenfor rammen av hva en § 19 områdefredning kan regulere. Riksantikvaren legger til grunn at tiltakene ligger innenfor, og at dette følger av fredningsvedtaket.

Det avgjørende spørsmålet blir dermed om det kan gis dispensasjon etter kulturminneloven § 19 tredje ledd.

Dispensasjonsspørsmålet
Ved vurdering av om et tiltak innebærer et vesentlig inngrep, må det foretas en konkret vurdering av tiltakets karakter, omfang, plassering og virkninger sett opp mot fredningens formål. Det er ikke bare direkte skade på fysiske kulturminneverdier som er relevant. Også endringer som i vesentlig grad svekker et fredet områdes karakter eller kulturminnets virkning i miljøet, kan utgjøre vesentlige inngrep.

Gatestein
Det er søkt om å erstatte eksisterende asfalt med gatestein i bakgårder og innkjøringer.

Riksantikvaren er enig med Byantikvaren i at tiltaket ikke kan anses som en dokumentert tilbakeføring. Det foreligger ikke tilstrekkelig dokumentasjon for at gatestein tidligere har vært benyttet på de aktuelle arealene. Spørsmålet om det kan gis dispensasjon må imidlertid vurderes selvstendig.

Tiltaket gjelder arealer som allerede er opparbeidet gjennom asfaltering til kjøring og ferdsel. Utskiftingen av dekket innebærer ikke en endring av arealenes avgrensning eller funksjon og endrer heller ikke hovedstrukturen i uteanlegget. Tiltaket berører heller ikke historiske autentiske elementer.

Riksantikvaren deler i utgangspunktet Byantikvarens vurdering av at gatestein kan gi arealene et mer bearbeidet og forfinet uttrykk enn dagens asfalt, og at grus historisk har vært karakteristisk for denne typen villaanlegg. Dette er relevante kulturminnefaglige hensyn. Disse hensyn er etter Riksantikvarens vurdering likevel ikke tilstrekkelige til at utskiftingen i dette tilfellet kan anses som et vesentlig inngrep. Dagens situasjon med asfaltering er heller ikke historisk korrekt opprinnelig situasjon for eiendommen.

Gatestein er et tradisjonelt veidekke, og tiltaket med å legge gatestein endrer ikke de grunnleggende sammenhengene mellom bygningene, hagearealene og ferdselsarealene. Riksantikvaren finner etter en samlet vurdering at tiltakets virkninger for

fredningsverdiene er begrensede. Vilkårene for å gi dispensasjon er derfor oppfylt, og klagen tas til følge på dette punkt.

Sykkelparkering

Det er søkt om etablering av to felt for sykkelparkering i innkjøringen mellom Parkveien 29 og 31.

Riksantikvaren legger til grunn at sykkelparkeringen tilfører uteområdet et nytt funksjonelt element, basert på miljømessige moderne behov. Tiltaket må etter kml § 19 likevel vurderes ut fra sitt konkrete omfang og virkning av plasseringen av dette.

Sykkelstativ ønskes etablert i et område som allerede benyttes til adkomst og ferdsel, per nå asfalterte parkeringsplasser. Etter Riksantikvarens vurdering, innebærer tiltaket ikke vesentlige terrenginngrep eller andre varig irreversible endringer. Det er likevel en forutsetning for å tillate dette tiltaket at sykkelstativene utføres så lave som mulig og at de skal utføres i svart matt farge.

Disse installasjonene vil i stor grad kunne fjernes uten varige virkninger for det fredete området. Riksantikvaren kan heller ikke se at tiltaket i stor grad svekker lesbarheten av den historiske strukturen eller opplevelsen av villaene og deres sammenheng med uteområdene. Selv om sykkelstativene tilfører området en ny moderne funksjon, er inngrepet etter Riksantikvarens vurdering av begrenset fysisk og visuell karakter.

Riksantikvaren finner derfor at tiltaket ikke innebærer et vesentlig inngrep. Klagen fører frem på dette punkt. Det gis dispensasjon til å oppføre sykkelstativ som angitt, men på vilkår om at fargevalg skal være svart matt, og at stativene er så lave som mulig.

Utendørs belysning

Belysning kan ha direkte betydning for hvordan et fredet anlegg fremstår, både gjennom de fysiske installasjonene og gjennom lysvirkningen i mørket. Belysning er derfor uttrykkelig omfattet av fredningsbestemmelsenes punkt 6.

På bakgrunn av den supplerende dokumentasjonen i klagesaken, finner Riksantikvaren grunnlag for å skille mellom den ordinære belysningen og den omsøkte 12 meter høye lysmasten.

Når det gjelder utskifting av armaturer og stolper og etablering av nye lyspunkter og lave lysstolper, finner Riksantikvaren at tiltakene har et begrenset fysisk omfang. Forutsatt at utførelse gjøres i samsvar med det omsøkte materialet, vil tiltakene etter Riksantikvarens vurdering ikke endre anleggets karakter eller virkning i miljøet i en slik grad at de utgjør vesentlige inngrep. Det gis derfor dispensasjon til disse tiltakene, med unntak av den 12 meter høye lysmasten.

Riksantikvaren vurderer den 12 meter høye lysmasten annerledes. Høyden og plasseringen innebærer at masten ville fremstå som et dominerende visuelt element i et fredet miljø med småskala villabebyggelse. Byantikvaren har tilsvarende vurdert masten som visuelt dominerende i det fredete villaanlegget.

Etter Riksantikvarens vurdering, vil masten påvirke anleggets karakter og kulturminnenes virkning i miljøet på en så dominerende måte at tiltaket må anses som et vesentlig inngrep. Dette gjelder både mastens høyde i seg selv, og lysvirkning og høy lyskjegle, som blir svært synlig i perioden fra senhøst til senvinter gjennom året.

Klagen har ikke ført frem på dette punkt. Det gis ikke dispensasjon til den omsøkte 12 meter høye lysmasten.

Særlige tilfeller
Riksantikvaren har kommet til at gatestein, sykkelstativ (i 2 felt) og den delen av belysningstiltaket som det gis dispensasjon til ikke medfører vesentlige inngrep. Vi deler klagers oppfatning om at det foreligger særlige grunner (gjennom praktiske behov) for å gi dispensasjon til disse tiltak.

Riksantikvaren finner at den omsøkte 12 meter høye lysmasten ville utgjøre et vesentlig inngrep og det prinsipalt ikke kan gis dispensasjon til denne. Det er derfor ikke nødvendig å subsidiært vurdere om det ville ha foreligget en særlig grunn til å gi dispensasjon i dette tilfellet.

Klagers anførsel om mangelfull utredning
I klagebehandlingen er det fremlagt supplerende dokumentasjon om belysningen. Dokumentasjonen inngår i Riksantikvarens vurdering og gir tilstrekkelig grunnlag for å avgjøre saken.

Klager har fått medhold i avgjørende deler av omsøkte tiltak. Eventuelle mangler ved det tidligere beslutningsgrunnlaget har ikke hatt betydning for Riksantikvarens avgjørelse i klagesaken.

Riksantikvaren vil likevel påpeke at vi ikke har funnet feil ved Byantikvarens saksbehandling som har hatt avgjørende betydning for sakens utfall, jf forvaltningsloven § 41.

Omgjøringsvedtak etter klage

Med hjemmel i forvaltningsloven § 34 endrer Riksantikvaren Byantikvarens vedtak av 19.02.2026, i følgende omgjøringsvedtak (i kursiv):

Vedtak
Det gis dispensasjon etter kulturminneloven § 19 tredje ledd til:

- *Utskifting av eksisterende asfalt med gatestein i bakgårder og innkjøringer.*
- *Etablering av et felt med sykkelstativ til høyre i innkjøringen mellom Parkveien 29 og 31, samt et felt med sykkelstativ ved Camillas hus, på følgende to vilkår: Sykkelstativene i begge to felt skal være så lave som mulig, og alle skal utføres i svart matt farge.*
- *Utskifting av lysarmaturer og stolper og etablering av nye lyspunkter i samsvar med søknaden, med unntak av 12 meter høy lysmast som ikke tillates.*

Det gis ikke dispensasjon til følgende tiltak:
- *Etablering av den omsøkte 12 meter høye lysmasten. For dette tiltaket opprettholdes Byantikvarens vedtak.*

Klagen har dermed delvis ført frem. Riksantikvarens vedtak er endelig og kan ikke påklages, jf. forvaltningsloven § 28 tredje ledd.

Dekning av nødvendige sakskostnader
Ettersom klagen delvis har ført frem, kan det fremmes krav om 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 mottak av dette brev.
Nødvendige kostnader må dokumenteres med kopier av fakturaer. Det må også dokumenteres at kostnadene har vært vesentlige og nødvendige for å fremme klagen.

Hilsen

Kaare Stang
seksjonssjef

Tormod Andersen
rådgiver

Brevet er elektronisk godkjent uten underskrift

Kopi til:
Byantikvaren - Oslo