Fragment AS
Hausmanns gate 6
0186 OSLO

Vår referanse:	Deres referanse:	Saksbehandler:	Dato:
BYGG-26/01266-21		Vilde Stadtler Myrhaug	03.11.2026

Rammetillatelse til oppføring av nytt museumsbygg, Roald Amundsens vei 192

Saksopplysninger

Rammetillatelsen gjelder:	Oppføring av nytt museumsbygg
Dispensasjonen gjelder:	Grad av utnytting (§§ 5.6 og 13.2 i gjeldene reguleringsplan) TEK 17 § 8−6. Gangadkomst til byggverk med krav om universell utforming
Byggested:	Roald Amundsens vei 192 – gnr./bnr. 235/62
Tiltakshaver:	MIA - MUSEENE I AKERSHUS STI
Ansvarlig søker:	Fragment AS
Søknad mottatt:	12.06.2026
Søknad komplett:	20.10.2026
Vår referanse:	BYGG-26/01266
Arkivnr.:	26/20805

- Eiendommen er regulert til kombinert bolig og tjenesteyting i henhold til reguleringsplan for BÅLERUD-, RØDSTEN- OG BEKKENSTENOMRÅDET, stadfestet/vedtatt 30.06.2015.
- Tiltaket har et bebygd areal (BYA) på 113m². Eiendommen får et BYA på 373m² (ekskludert parkeringsareal) etter tiltaket.
- Tiltaket har et bruksareal (BRA) på 189m². Eiendommen får et BRA på 414m² etter tiltaket. Tillatt BRA er 300m² til arealformålet tjenesteyting.
- Tiltakets gesims- og mønehøyde er 2,94/3,80 meter målt fra gjennomsnittlig planert terreng. Tillatt gesims- og mønehøyde er 8/9 meter, etter pbl. § 29-4.
- Søknaden er nabovarslet etter plan- og bygningsloven § 21-3. Det er ikke mottatt nabomerknader.

Vedtak

A. Nordre Follo kommune gir dispensasjon etter plan- og bygningsloven § 19-2 for oppføring av nytt museumsbygg i strid med maks tillatt bruksareal for tjenesteyting (museumsformål).
B. Nordre Follo kommune gir dispensasjon etter plan- og bygningsloven § 19-2 fra byggteknisk forskrift § 8−6, krav til gangadkomst til byggverk med krav om universell utforming.

Besøksadresse
Nordre Follo kommune
Idrettsveien 8, 1400 Ski

Postadresse
Nordre Follo kommune
Postboks 3010, 1402 Ski

Tlf. 02178
nordrefollo.kommune.no
facebook.com/nordrefollokommune

postmottak@nordrefollo.kommune.no
Org.nr 922 092 648

C. Nordre Follo kommune gir rammetillatelse etter plan- og bygningsloven § 20-3 til oppføring av museumsbygg.

Dette er vilkårene for tillatelsen:

Beskrivelse	Må oppfylles	Dato stilt	Dato oppfylt
1. Ansvarlig søker må sende inn dokumentasjon på at tiltaket oppfyller krav til blågrønn faktor.	Før igangsettingstillatelse.		
2. Ansvarlig søker må sende inn samtykke fra Arbeidstilsynet.	Før igangsettingstillatelse.		
3. Ansvarlig søker må sende inn bekreftelse på at rekkefølge-bestemmelser som er tilknyttet søknad om igangsettingstillatelse, er oppfylt.	Før igangsettingstillatelse.		
4. Ansvarlig søker må melde installasjon av løfteinnretning til kommunen og Nireg i henhold til TEK17 § 16-6.	Før midlertidig brukstillatelse / ferdigattest.		
5. Ansvarlig søker må sende inn plasseringsdokumentasjon / stikningskart som viser: • høyde for overkant gulv i 1. etasje og topp gesims • alle hushjørner (innmålt med x-, y- og z-koordinater ved terreng) • avstand til grenser og nabobygninger • inntakspunkt for vann- og avløpsledninger ved grunnmur samt stakekummer	Før midlertidig brukstillatelse / ferdigattest.		
6. Utearealene skal være opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan.	Før midlertidig brukstillatelse / ferdigattest.		
7. Atkomst og parkering skal være opparbeidet i henhold til kommunale krav.	Før midlertidig brukstillatelse / ferdigattest.		
8. Ansvarlig søker må sende inn bekreftelse på at rekkefølge-bestemmelser tilknyttet søknad om midlertidig brukstillatelse / ferdigattest er oppfylt.	Før midlertidig brukstillatelse / ferdigattest.		
9. Det skal etableres en HC-parkeringsplass på området.	Før ferdigattest.		
10. Avbøtende tiltak som beskrevet i følgebrev i saksdokument BYGG-26/01266-18 skal utføres.	Før ferdigattest.		

Tillatelsen og dispensasjonen er svar på søknad mottatt 12.06.2026, komplett 20.10.2026. Vi presiserer at dispensasjonen kun gjelder for dette tiltaket.

Dere må sette i gang arbeidet innen tre år etter at tillatelsen er gitt, hvis ikke faller tillatelsen bort. Tillatelsen faller også bort hvis dere stanser arbeidet i en periode på to år eller lenger. Det samme gjelder for dispensasjonen. Les mer i plan- og bygningsloven § 21-9.

Hvis dere vil klage på vedtaket, må dere gjøre det **innen tre uker** etter at dere fikk melding om vedtaket. Dere finner mer informasjon om klagerett og klagefrist på kommunens nettsider.

Tegninger

Følgende tegninger er lagt til grunn for vedtaket:

Beskrivelse	Tegningsnummer	Mottatt	Saksdokument
Situasjonsplan	A.1.000	05.10.2026	BYGG-26/01266-18
Utomhusplan	A.1.610	05.10.2026	BYGG-26/01266-18
Plan kjeller og 1. etasje	A.1.110	12.06.2026	BYGG-26/01266-1
Snitt AA og BB	A.1.310	12.06.2026	BYGG-26/01266-1
Terrengsnitt AA og BB	A.1.620	12.06.2026	BYGG-26/01266-1
Terrengsnitt CC	A.1.621	05.10.2026	BYGG-26/01266-18
Fasader	A.1.210	12.06.2026	BYGG-26/01266-1

Ansvar

Ansvarlig søker har sendt inn erklæringer om ansvarsrett og gjennomføringsplan til kommunen.

Gjennomføringsplanen er journalført i saksdokument BYGG-26/01266-1. Kommunen legger denne gjennomføringsplanen, versjon nr. 1, datert 12.06.2026, til grunn for tillatelsen.

Hvis det er ansvarsområder i tiltaket som ikke er tilstrekkelig ansvarsbelagt med foretak, har tiltakshaveren ansvaret alene. Dette gjelder også hvis tiltaket ikke krever særskilt kvalifiserte foretak. Les mer i plan- og bygningsloven § 23-1.

Sakens bakgrunn

Tiltaket gjelder oppføring av nytt museumsbygg ved Roald Amundsens Hjem (Uranienborg). Opprinnelig inkluderte søknaden også riving av eksisterende oppsynsmannsbolig, men denne ble tatt ut av søknaden og søkt om separat. Riving er derfor ikke inkludert i denne tillatelsen.

Ansvarlig søkers opplysninger

Tiltaket skal fungere som et sted for å introdusere omvisninger i hovedhuset, utstillinger, til enkel servering, mottakelser og resepsjoner og som et ressurssenter for polarinteresserte og andre som ønsker å lære mer om Amundsen og polekspedisjoner. Tiltaket vil bidra til at museet kan ta imot flere besøkende ved å gå fra å være en sesong- til en helårsdestinasjon.

Eiendommen er et fredet kulturminnemiljø med fem fredede bygg (hovedbygning, badehus, ishus, lysthus, uthus/skjul), et hundehus, en oppsynsmannsbolig (tidligere Bettys hus) med et uthus, samt et fredet utomhusområde. Bettys hus brant ned i 1938 og ble gjenoppført som oppsynsmannsbolig i 1939. Anlegget har vært i statlig eie siden 1933 og har vært museum siden 1935. Oppsynsmannsboligen ble bruksendret til museum i 2023.

Eiendommen er fredet i sin helhet, for å sikre området og kulturhistoriske verdier knyttet til anlegget som helhet. Eiendommen ligger også i diverse hensynssoner for bevaringsverdig bebyggelse, kulturmiljø og kulturlandskap i reguleringsplan og kommuneplanen.

Nabovarsel
Naboer er varslet, det er ikke mottatt nabomerknader til tiltaket.

Dispensasjon
Tiltaket er avhengig av dispensasjon.

Uttalelser fra andre myndigheter

Statsforvalteren i Østfold, Buskerud, Oslo og Akershus og Akershus fylkeskommune har kommet med uttalelser 04.08.2026 og 17.08.2026.

Statsforvalteren viser til at hensikten med det omsøkte tiltaket er å forbedre museumsvirksomheten på eiendommen. Statsforvalteren har på denne bakgrunn ingen merknader til tiltaket ut fra de nasjonale og regionale interessene de skal ivareta, herunder hensynet til 100-metersbeltet langs sjøen.

Akershus fylkeskommune opplyser at de ga en rammedispensasjon for tiltaket 17.03.2026, men at det på tidspunktet for uttalelsen gjensto å fatte et endelig dispensasjonsvedtak etter kulturminneloven. Det ble presisert at dette vedtaket måtte foreligge før kommunen kunne fatte vedtak etter plan- og bygningsloven. Fylkeskommunen har i ettertid innvilget dispensasjonen 20.10.2026.

Dispensasjon
Tiltaket er i strid med følgende bestemmelser, og avhengig av dispensasjon:

- §5.6 Grad av utnytting (hensynssone H570_1 - Bevaringsverdig bebyggelse og miljø), og § 13.2 Grad av utnytting (Bolig/tjenesteyting (felt BT1)) i reguleringsplanen
- TEK 17 - § 8−6. Gangadkomst til byggverk med krav om universell utforming.

Utgangspunkt for vurderingen
Etter plan- og bygningsloven § 19-2 kan kommunen dispensere, varig eller midlertidig, fra bestemmelser fastsatt i eller i medhold av loven på nærmere vilkår. Følgende vilkår må være oppfylt for at kommunen skal kunne gi dispensasjon:

- hensynene som ligger til grunn for bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse eller nasjonale eller regionale interesser, må ikke bli vesentlig tilsidesatt
- fordelene ved å gi dispensasjon må etter en samlet vurdering være klart større enn ulempene

Begge vilkårene må være oppfylt for at kommunen skal kunne gi dispensasjon. Om vilkårene er oppfylt beror på en konkret vurdering som først og fremst skal ta utgangspunkt i en interesseavveining av de allmenne hensynene som foreligger, som areal- og ressursdisponeringshensyn.

Ved vurderingen av om fordelene ved en dispensasjon er klart større enn ulempene, er det hovedsakelig samfunnsmessige fordeler, da særlig arealdisponeringshensyn, som kan tillegges vekt i vurderingen. Personlige fordeler tiltakshaver vil ha ved en dispensasjon, *kan* være sammenfallende med objektive fordeler for eiendommen, men i de fleste tilfeller vil de ikke være relevante i en dispensasjonsvurdering. I forarbeidene til loven står det at det må foreligge en klar overvekt av hensyn som taler for dispensasjon i den

enkelte sak. Dette tilsier at det ikke er nok i seg selv at ulempene er små. Det må kunne vises til relevante fordeler som er klart større enn ulempene.

Selv om vilkårene skulle være oppfylt har ikke kommunen plikt til å gi dispensasjon, jf. «kan». Det er opp til kommunens frie skjønn å innvilge en dispensasjon eller ikke, innenfor rammen av hva som er saklige og relevante hensyn etter plan – og bygningsloven.

Spørsmålet om å dispensere fra planer reiser særlige spørsmål. Planer er blitt til gjennom en omfattende beslutningsprosess, og er vedtatt av kommunestyret. Dispensasjoner vil lett kunne undergrave planene som informasjons- og beslutningsgrunnlag. Ut fra hensyn til offentlighet, samråd og medvirkning i planprosessen er det viktig at endringer av planene ikke skjer gjennom enkeltdispensasjoner. Byggesaksavdelingen viser i den forbindelse til at kommuneplanen er kommunens langsiktige plandokument som blant annet skal ivareta utbyggingsmønsteret og forholdet til allmennheten. Det er derfor ikke en kurant sak å få dispensasjon fra kommuneplanen.

Lovgiver har likevel åpnet for at det gjennom dispensasjon kan gjøres unntak fra arealplaner, for eksempel der det for mindre tiltak fremstår som unødvendig tids- og ressurskrevende å gjennomføre planendring, og det for øvrig er ubetenkelig ut fra arealdisponeringshensyn.

Vi vil i det følgende vurdere hver dispensasjonssøknad for seg, henholdsvis vedtak A og B:

Vurdering av søknad om dispensasjon fra regulert grad av utnytting (vedtak A)

Ansvarlig søkers begrunnelse for dispensasjonen
Hensikten bak reguleringsplanens § 5.6 er å beskytte den bevaringsverdige bebyggelsen og kulturmiljøet fra overbygging. I § 13.2 er maks tillatt bruksareal for tjenesteyting 300m^2. Tiltaket overskrider maks tillatt BRA med 117m^2. Søker presiserer at overskridelsen hovedsakelig skyldes at underetasjen tas i bruk til publikumsfunksjoner, og i mindre grad utvidelsen av byggets fotavtrykk. Tiltaket inkluderer kun få endringer i terrenget, og søker vurderer derfor at tiltaket ikke gir noe vesentlig belastning på kulturmiljøet.

Videre viser søker til at dagens bygning er dårlig tilpasset museumsdrift og ikke er universelt utformet. Det nye bygget vil oppfylle krav til tilgjengelighet og teknisk forskrift, blant annet gjennom større arealer, tilgjengelige løsninger, løfteplattform og HC-toalett. Dette medfører noe av økingen av bebygd areal. Bygget skal også tilpasses kulturmiljøet og byggeskikken på stedet, og bidra til bedre lesbarhet av funksjon og hovedinngang.

Søker mener tiltaket vil styrke museets formidlingsmuligheter gjennom etablering av foajé, billettsalg, enkel servering, butikk og fleksible utstillings- og arrangementsarealer. Etter søkers vurdering blir ikke hensynene bak utnyttingsbestemmelsene vesentlig tilsidesatt, fordi kulturmiljøhensynet ivaretas gjennom byggets utforming og tilpasning til omgivelsene. Fordelene ved dispensasjon anføres å være klart større enn ulempene, ved at tiltaket gir et mer funksjonelt, tilgjengelig og formidlingsegnet museumsbygg som samtidig fremstår som en naturlig del av kulturmiljøet.

Kommunens vurdering av dispensasjonen
Hensyn
Hensynet bak § 5.6 er hovedsakelig å begrense økt utnyttelse av eiendommer med bevaringsverdier for å ivareta kulturminneinteressene og at oppfattelsen av de verdifulle kulturminnene er sikret for framtiden. Kommunen vurderer at utformingen til det nye bygget ivaretar kulturminnehensynet, som også er understøttet av fylkeskommunens dispensasjonsvedtak etter kulturminneloven. Den nye bygningen vil bidra til å styrke historiefortellingen gjennom en utforming som viser til det tidligere Bettys hus. Samtidig vil

bygningens funksjon som del av museumsvirksomheten legge til rette for formidling og ivaretakelse av kulturhistorien. Kommunen vurderer derfor at hensynet bak § 5.6 ikke tilsidesettes av tiltaket.

Hensikten med bestemmelsen om grad av utnytting i § 13.2 er primært å begrense muligheten for nybygg og utvidelser på eiendommen, og dermed bidra til å ivareta kulturminneverdiene knyttet til Uranienborg. Bestemmelsen fastsetter en maksimal utnyttelse på 555 m² BRA for eiendommen, hvorav maksimalt 300 m² BRA kan benyttes til museumsformål.

Da reguleringsplanen ble utarbeidet, var Uranienborg ikke fredet. Det var derfor viktig å sikre kulturminneverdiene gjennom plan- og bygningsloven, både gjennom egne vernebestemmelser og ved å begrense tilgjengelig bruksareal til det som var nødvendig for datidens museumsdrift og vaktboligen. Da vaktboligen ble bruksendret til museumsformål i 2022, ble forholdet til planens bestemmelser om grad av utnytting ikke vurdert nærmere.

Det er ikke lenger aktuelt med boligformål på eiendommen, og en utvidelse av museumsarealet utover 300 m² BRA vil derfor ikke medføre at eiendommens samlede tillatte bruksareal overskrides. Planens intensjon har heller ikke vært å begrense utviklingen av museumsvirksomheten, så lenge dette skjer på en måte som ivaretar kulturminneverdiene knyttet til Roald Amundsens hjem og holder seg innenfor eiendommens samlede tillatte BRA.

Den største delen av BRA-overskridelsen skyldes samtidig at kjelleretasjen tas i bruk til museums- og publikumsfunksjoner. Kjelleretasjen er lite synlig fra omgivelsene, og det nye bygget vil derfor fremstå med et tilnærmet tilsvarende areal som dagens oppsynsmannsbolig sett utenfra. Dette gjør at utvidelsen oppleves mindre i omgivelsene og får begrenset betydning for opplevelsen av eiendommen og kulturmiljøet.

Kommunen legger også vekt på at det nye bygget er nennsomt tilpasset hovedbygningen og kulturmiljøet for øvrig. Tiltaket medfører dermed ikke en overutnyttelse av eiendommen eller en vesentlig endring av bebyggelsesstrukturen. På bakgrunn av dette vurderer kommunen at hensynet bak bestemmelsen i § 13.2 ikke blir vesentlig tilsidesatt av tiltaket.

Kommunen må i tillegg vurdere om hensynene i lovens formålsbestemmelse, eller nasjonale eller regionale interesser blir vesentlig tilsidesatt. Plan- og bygningsloven skal fremme bærekraftig utvikling til det beste for den enkelte, samfunnet og fremtidige generasjoner.

Statsforvalteren viser i sin uttalelse til at hensikten med tiltaket er å forbedre museumsvirksomheten på eiendommen, og har ingen merknader til tiltaket ut fra de nasjonale og regionale interessene embetet skal ivareta. Dette omfatter også hensynet til 100-metersbeltet langs sjøen.

Akershus fylkeskommune har vurdert tiltaket etter kulturminneloven og innvilget nødvendig dispensasjon 20.10.2026. Kulturminnemyndighetene har dermed avklart tiltaket etter kulturminneloven.

Kommunen legger på bakgrunn av uttalelsene til grunn at tiltaket er avklart med relevante regionale myndigheter, og at det ikke foreligger merknader som tilsier at nasjonale eller regionale interesser blir vesentlig tilsidesatt. Kommunen vurderer derfor at tiltaket heller ikke tilsidesetter hensynene i plan- og bygningslovens formålsbestemmelse i vesentlig grad.

Kommunen kommer etter dette til at det første vilkåret for å kunne gi dispensasjon er oppfylt.

<u>Fordeler og ulemper</u>
Fordelene ved å innvilge dispensasjon er at det kan etableres et bygg som er bedre tilrettelagt for museumsdriften, med bedre publikumsfasiliteter enn dagens bygg. Dette vil kunne øke kapasiteten til

museet og muliggjøre helårsdrift av museet, som er fordel for allmennheten og samfunnets interesse i å bevare, tilgjengeliggjøre og formidle viktig norsk kultur- og polarhistorie.

En annen viktig fordel er at utvidelsen gir mulighet til å etablere et universelt utformet bygg med tilstrekkelig manøvreringsareal, løfteplattform og HCWC.

Videre er det en fordel at bygget er godt tilpasset kulturmiljøet og at høyden underordner seg hovedbygningen. Den største overskridelsen av BRA ligger i underetasjen som ikke er synlig fra utsiden. Dette gjør at overskridelsen har lite påvirkning på kulturmiljøet, det fredede utomhusområdet og den fredede bebyggelsen på området.

Kommunen finner ingen ulemper ved å innvilge dispensasjon i saken. Kommunen kommer etter dette til at fordelene ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene. Konklusjonen er at vilkårene for å gi dispensasjon etter plan- og bygningsloven § 19-2 er oppfylt.

Kommunens «kan»-skjønn
Det følger av pbl. § 19-2 første ledd at kommunen «kan» gi dispensasjon. Formuleringen innebærer at kommunen har anledning, men ingen plikt, til å gi dispensasjon. Med andre ord har ingen krav på å få en dispensasjonssøknad innvilget, selv om vilkårene for å kunne gi dispensasjon er oppfylt.

Kommunen er på generelt grunnlag restriktive med å gi dispensasjon fra regulert grad av utnytting. Dette grunnes i at slike dispensasjoner ofte underbygger planen, og over tid kan skape presedens. I denne saken vurderes imidlertid forholdene som særskilte. Som redegjort for ovenfor, må saken ses i lys av planhistorikken og den konkrete utviklingen av eiendommens bruk. Den omsøkte overskridelsen er knyttet til konkrete historiske forhold ved eiendommen, og ikke til et ønske om økt utbygging eller fortetting. Etter kommunens vurdering er dette et engangstilfelle som ikke vil få betydning for praktiseringen av planen for øvrig eller danne presedens for tilsvarende saker.

Dispensasjoner fra grad av utnytting gir ikke den samme helhetsvurdering av den utvidede påvirkningen av endringen som en reguleringsendring ville gjort, herunder forhold knyttet til parkering, trafikk og adkomst. For å begrense disse konsekvensene, har vi innhentet uttalelser kommunale fagmiljøer. Kommunen vurderer at tiltaket ikke vil medføre vesentlige ulemper knyttet til adkomst eller trafikk, men finner det relevant å stille vilkår om etablering av HC-parkeringsplass som avbøtende tiltak til mulig økning av antall besøkende.

Konklusjon
Kommunen innvilger søknaden om dispensasjon fra regulert grad av utnytting, jf. reguleringsplanens §§ 5.6 og 13.2.

Vurdering av søknad om dispensasjon fra TEK17 § 8-6 (vedtak B)

Ansvarlig søkers begrunnelse for dispensasjonen
Søker ber om dispensasjon fra krav til universell utforming av uteområde og gangadkomst etter TEK17 § 8-6. Bakgrunnen er at adkomsten til bygget har et stigningsforhold på 1:5-1:6 på det bratteste, og at oppfyllelse av forskriftskravene ville kreve omfattende terrenginngrep og etablering av en større rampekonstruksjon i det fredede utomhusområdet, noe som etter søkers vurdering ville forringe kulturmiljøet.

Det vises til at det også ved tidligere bruksendring av oppsynsmannsboligen til museum ble gitt fravik fra tilsvarende krav. En viktig begrunnelse for det nye bygget er å etablere et museumsbygg som tilfredsstiller kravene til universell utforming innvendig. Utvendig foreslås det kompenserende tiltak i form av håndløper langs gangadkomsten, fast dekke, tilstrekkelig belysning og visuell merking av adkomstveien. Det legges også opp til informasjon om tilgjengelighet og adkomstforhold på museets nettsider, slik at besøkende kan

planlegge besøket på forhånd og vurdere behov for assistanse. Ved behov skal det tilbys personlig assistanse, og informasjon om hvordan dette kan bestilles skal gjøres tilgjengelig ved billettkjøp og på nettsidene.

Søker mener løsningen er i tråd med prinsipper for tilrettelegging i fredede kulturmiljøer, og at hensynet bak bestemmelsen ikke blir vesentlig tilsidesatt. Det anføres at fordelene ved et nytt universelt utformet bygg, sammen med de foreslåtte kompenserende tiltakene, vil gi vesentlig bedre tilgjengelighet enn dagens situasjon samtidig som kulturmiljøet ivaretas.

Kommunens vurdering av dispensasjonen

Hensyn

Hensynet bak kravene til stigningsforhold i byggteknisk forskrift (TEK17) § 8-6 er å gi tilgjengelig gangadkomst for de fleste. Dette innebærer eksempelvis at personer med barnevogn, rullestol og personer med nedsatt funksjonsevne har mulighet til å ta seg til bygget på egenhånd.

Gangadkomsten har et stigningsforhold på rundt 1:5-1:6, som er langt brattere enn kravene i bestemmelsen. Denne bratte stigningen vil gjøre det vanskeligere og mindre trygt for flere av brukerne å komme seg til bygget. Byggesak vurderer derfor at hensynet bak bestemmelsen vil tilsidesettes i saken.

Søker viser samtidig til at de utfører flere kompenserende tiltak for å legge til rette for at flest mulig har tilgang til bygget. Dette inkluderer håndløper på én side, fast dekke, belysning og visuell merking. Det legges også opp til informasjon om tilgjengelighet på nettsiden, og tilbud om personlig assistanse. Disse tiltakene vil redusere de negative konsekvensene ved dispensasjonen ved at flere brukere med redusert funksjonsevne vil kunne selvstendig benytte seg av gangadkomsten.

Det legges også vekt på de eksisterende terrengforholdene på stedet gjør det vanskelig å oppfylle kravene til stigningsforhold uten vesentlige endringer i kulturmiljøet. Foreslått tiltak vil forbedre tilgjengeligheten av museet i forhold til dagens situasjon.

Selv om foreslått adkomst med kompenserende tiltak ikke er like tilgjengelig som en gangatkomst som oppfyller forskriftens krav til stigningsforhold, vil de bidra til imøtekomme hensynet bak bestemmelsen. Etter en samlet vurdering mener kommunen derfor at hensynet bak bestemmelsen blir tilsidesatt, men ikke i vesentlig grad.

Kommunen må i tillegg vurdere om hensynene i lovens formålsbestemmelse, eller nasjonale eller regionale interesser blir vesentlig tilsidesatt. Plan- og bygningsloven skal fremme bærekraftig utvikling til det beste for den enkelte, samfunnet og fremtidige generasjoner.

Dispensasjon fra krav om stigningsforhold medfører at krav i TEK17 § 8-6 ikke oppfylles fullt ut, noe som berører hensynet til tilgjengelighet, likestilling og samfunnsdeltakelse slik det følger av plan- og bygningslovens formål og nasjonale føringer.

Kommunen viser til vurderingen over, som redegjør for hvordan de kompenserende tiltakene imøtekommer hensynet bak bestemmelsen til en viss grad. Hverken Akershus fylkeskommune eller Statsforvalteren i Østfold, Buskerud, Oslo og Akershus har hatt merknader til tiltaket når det gjelder nasjonale eller regionale interesser. Etter en samlet vurdering konkluderer kommunen med at tiltaket vil delvis tilsidesette hensynene bak lovens formålsbestemmelse samt nasjonale og regionale interesser, men ikke i vesentlig grad.

Kommunen kommer etter dette til at det første vilkåret for å kunne gi dispensasjon er oppfylt.

Fordeler og ulemper

Fordelene ved å gi dispensasjon er at det fredede kulturmiljøet vil bevares i størst mulig grad. Dersom tiltaket skulle oppfylle kravene i forskriften, ville det vært behov for vesentlige inngrep i kulturmiljøet og

kulturlandskapet. Dette hadde ikke vært i tråd med fredningen av området. Omsøkt løsning er utformet i dialog med kulturminneavdelingen hos fylkeskommunen. Ansvarlig søker og prosjekterende har gjennomgått diverse forslag til kompenserende tiltak fra kommunens ressursgruppe for universell utforming, og imøtekommer forslagene som kan aksepteres innenfor rammene av kulturmiljøet.

Ulempene ved dispensasjonen er at bygget vil gi en utilgjengelig eller mindre trygg adkomst for flere brukere enn dersom kravet var oppfylt. De foreslåtte kompenserende tiltakene vil begrense disse ulempene noe, men vil ikke kunne sikre tilsvarende tilgjengelighet som en gangatkomst som oppfyller forskriftskravene.

I vurderingen av fordeler og ulemper i saken legger kommunen vekt på at søker har sannsynliggjort at det vil være svært vanskelig å oppfylle kravet til stigningsforhold uten omfattende inngrep i det fredede utomhusområdet. Søker viser til at etablering av en forskriftsmessig gangatkomst vil kreve en større rampekonstruksjon i fjellknausen foran Bettys hus, som vil endre opplevelsen av kulturmiljøet vesentlig. Ettersom utomhusområdet er fredet, er muligheten for slike inngrep samtidig begrenset.

Plassering og utforming av det nye museumsbygget er nøye tilpasset kulturmiljøet, den øvrige bebyggelsen og historikken på eiendommen. Kommunen kan derfor se at det vil være svært krevende å finne alternative løsninger som både ivaretar kravene til stigningsforhold og hensynet til det fredede utomhusområdet. Videre, legges det vekt på at omsøkt løsning vil gi en vesentlig forbedring av universell utforming for besøkende av museet.

Kommunen kommer med det til at fordelene ved å gi dispensasjon, blant annet for det fredede utomhusområdet, er klart større enn ulempene for tilgjengeligheten til bygget. Konklusjonen er at vilkårene for å gi dispensasjon etter plan- og bygningsloven § 19-2 er oppfylt.

Kommunens «kan»-skjønn
Det følger av pbl. § 19-2 første ledd at kommunen «kan» gi dispensasjon. Formuleringen innebærer at kommunen har anledning, men ingen plikt, til å gi dispensasjon. Med andre ord har ingen krav på å få en dispensasjonssøknad innvilget, selv om vilkårene for å kunne gi dispensasjon er oppfylt.

Kommunen vurderer at tiltaket vil være et viktig tilskudd til museumsdriften ved Uranienborg, som er bedre tilpasset museets funksjon enn dagens bygg. Tiltaket oppfyller alle krav til universell utforming innvendig, som gjør at flere brukere kan besøke museet. En dispensasjon begrenser behovet for inngrep i det fredede utomhusområdet, som er positivt for opplevelsen av kulturmiljøet og landskapet. Kommunen finner derfor ingen særlig grunn til å avslå søknaden.

Det settes vilkår om at avbøtende tiltak som beskrevet i saksdokument BYGG-26/01266-18 skal følges, for å begrense ulempene ved dispensasjonen. Videre vil vilkåret om etablering av HC-parkering også gjøre det enklere for personer med nedsatt funksjonsevne å komme seg til eiendommen, som også er positivt for tilgjengeligheten.

Konklusjon
Kommunen innvilger søknaden om dispensasjon fra krav om stigningsforhold etter TEK17 § 8-6.

Kommunens vurdering av tiltaket

Kommunen har gjennomgått og vurdert søknadsdokumentasjonen som er mottatt. Vi kommenterer bare forholdene som er særlig relevante for tiltaket, eller som har betydning for den videre byggesaksbehandlingen. Forhold som kommunen ikke skal ta stilling til, kommenteres ikke.

Vi forutsetter at forholdene som ikke kommenteres, er i tråd med plan- og bygningsloven med tilhørende bestemmelser og gjeldende regulering. Dette er uansett ansvarlige foretak og tiltakshavers ansvar, jf. plan- og bygningsloven § 23-1.

Tiltaket havner innenfor følgende hensynssoner for kulturminner:

- Bestemmelsesområde #1 – Bygnings- og kulturmiljø rundt Uranienborg, § 25.1 i reguleringsplan
- H570_1 - bevaring kulturmiljø, § 26.5 i reguleringsplan
- H730 - Båndlegging kulturlov, i kommuneplanen
- H570_1 - bevaringsverdig bebyggelse og miljø, i kommuneplanen
- H570_3 – kulturlandskap, i kommuneplanen

Fylkeskommunen har innvilget dispensasjon fra fredningen på eiendommen for gjeldene tiltak. Kommunen vurderer at fredningen også sikrer at bestemmelsene knyttet til hensynssonene listet over er ivaretatt.

Tiltaket ligger innenfor hensynssone for friluftsliv, som skal ivareta områdets kvaliteter for friluftsliv og allmennhetens mulighet til å benytte området. Det omsøkte bygget erstatter den eksisterende oppsynsmannsboligen, og får en tydeligere tilknytning til museumsvirksomheten enn dagens bebyggelse. Kommunen vurderer at dette vil bidra til å tydeliggjøre eiendommens funksjon som et besøksmål og gi området et mer åpent preg overfor allmennheten. Tiltaket anses derfor å være i tråd med hensynssonen.

Tiltaket ligger innenfor 100-meterbeltet mot sjø, men reguleringsplanen har fastsatt egen byggegrense mot sjøen for området, som medfører at tiltaket ikke utføres i strid med byggegrensa mot sjø.

Tiltaket er i samsvar med formålet i reguleringsplanen, regulerte møne- og gesimshøyder og øvrige planbestemmelser. Kommunen har vurdert at tiltakets arkitektoniske kvaliteter er tilfredsstillende. Det er ikke kommet merknader fra naboer eller gjenboere. Ytterligere tillatelse, samtykke eller uttalelse fra annen myndighet er ikke nødvendig.

Kommunaltekniske forhold
Krav til vann, avløp, overvann og atkomst fremgår av plan- og bygningsloven kapittel 27.

<u>Vann og avløp</u>
Søknaden viser tilknytning til kommunale vann- og avløpsledninger. Dokumentasjonen er oversendt dokumentasjonen til virksomhet Vann og avløp.

Virksomhet Vann og avløp uttaler følgende:

> *Vi bekrefter at det er tilstrekkelig kapasitet på det kommunale vann- og avløpsnettet.*
> *VA-avdelingen har ingen merknader til bruk av brannslangeanlegg i det nye bygget. Dette forholdet avklares med Follo brannvesen. Vi tar til etterretning at det er avklart med Follo brannvesen at slokkevann skal hentes fra sjø og tankbil.*

Søker har oppgitt at de har avklart med Follo Brannvesen IKS om bruk av tankbil og åpen vannkilde til slokkevann. Kommunen legger dette til grunn for tillatelsen.

<u>Overvann</u>
Vedlagt søknaden er en redegjørelse og kart som viser løsning for håndtering av overvann, se saksdokument BYGG-26/01266-18 og BYGG-26/01266-20.

Dokumentasjonen er oversendt dokumentasjonen til virksomhet Vei, park og idrett, som hadde merknader til overvanns- og flomprosjekteringen, se saksdokument BYGG-26/01266-14. Basert på merknadene har søker sendt inn et oppdatert overvannsnotat, samt en flomanalyse av hydrolog. Byggesak legger derfor til grunn at merknadene er ivaretatt, og at tiltaket oppfyller relevante krav til overvann- og flomprosjektering. Ansvarsområdet for overvann er belagt med ansvar i gjennomføringsplanen.

Vei, atkomst og parkering
Saken er oversendt til virksomhet Vei, park og idrett. De uttaler at tiltaket ikke gir vesentlig endring i bruken av eksisterende avkjørsel, og at det derfor ikke er behov for nytt vedtak etter veglova.

Plassering og beliggenhetskontroll
Kommunen skal godkjenne tiltakets plassering jf. plan- og bygningsloven § 29-4.

Tiltakets plassering er vist på situasjonsplanen som følger søknaden. Høydeplasseringen er vist på snitt-tegningen, hvor det fremgår at høydeplasseringen er kote + 6,19 moh. for overkant gulv i 1. etasje.

På bakgrunn av mottatt dokumentasjon godkjenner kommunen tiltakets plassering. Godkjenningen forutsetter at et ansvarlig foretak står for både prosjektering og utførelse av plasseringen.

Ansvarlig søker skal sammen med søknad om ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse sende inn plasseringsdokumentasjon (stikningskart) som viser:

- høyde overkant gulv i 1. etasje
- alle hushjørner (innmålt med x-, y- og z-koordinater ved terreng)
- avstand til grenser og nabobygninger
- inntakspunkt for vann- og avløpsledninger ved grunnmur samt stakekummer

Hvis det er avvik mellom prosjektert og faktisk plassering, skal ansvarlig søker også sende inn avviksmelding med redegjørelse for avviket.

Hvis dere skal endre tiltakets plassering (både høyde og horisontal endring), må dere søke om ny godkjenning hos kommunen. Søknad om endringstillatelse skal sendes inn av ansvarlig søker.

Naturmangfoldloven
Alle saker som berører naturmangfoldet, skal vurderes etter naturmangfoldlovens miljørettslige prinsipper (§§ 8–12). Arbeidene omfatter oppføring av nytt museumsbygg. Byggesak har undersøkt eiendommen i artsdatabanken og i kommunekartet. Det er ikke registrert naturtyper eller arter av betydning på eiendommen. Tiltaket anses derfor ikke å ha negativ innvirkning på naturmangfoldet

Oversikt over behandlingsgebyr
Saksbehandlingen gebyrlegges etter Nordre Follo kommunes gebyrregulativ for behandling og oppfølging av byggesaker. På nettsiden finner du gebyrsatsene i dokumentet Gebyrer 2026 – Byggesak, og ytterligere viktig informasjon i gebyrforskriften. Tiltaket gir følgende gebyr:

Beskrivelse	Bestemmelse	Vnr.	Beløp i kr
Grunngebyr – per søknad	§ 2-1	3100	5 200
Undervisnings-, kultur-, museums-, kirkebygg o.l., BRA inntil 1000 m2 , per bygning	§ 2-4	3418	500 000
Dispensasjon fra plan – u/ utt. fra regionale myndigheter	§ 2-8	3802	12 000
Dispensasjon fra pbl./TEK eller andre forhold	§ 2-8	3806	21 000
Registreringsgebyr* – per bruksenhet (ant.: 1)	§ 2-1	3102	1 400
Sum behandlingsgebyr			**539 600**

*Registreringsgebyret er ilagt etter matrikkellova § 32, for arbeid med registrering i matrikkelen

Kommunen sender faktura for behandlingsgebyret i eget brev. Tiltakshaver er ansvarlig for betaling av gebyret, jf. byggesaksforskriften § 12-1 første ledd og gebyrforskriften § 1-3.

Den videre prosessen

Før dere setter i gang med arbeidene, må dere (ansvarlig søker) søke om og ha fått igangsettelsestillatelse. Erklæringer om ansvarsretter for utførelse må være sendt inn før arbeidene starter. Gjennomføringsplanen (dato og versjon) må oppdateres og sendes inn hver gang det skjer en endring i ansvarsforholdene, og ved søknad om endring, igangsettingstillatelse, brukstillatelse og ferdigattest.

Når tiltaket er ferdig, må dere søke om ferdigattest. Hvis dere ønsker å søke om midlertidig brukstillatelse før ferdigattest, skal det kun gjenstå mindre vesentlig arbeid. Dere må opplyse om gjenstående arbeid, bekrefte at sikkerhetsnivået er tilfredsstillende, og oppgi tidspunkt for ferdigstillelse.

Med hilsen

Vilde Stadtler Myrhaug
Rådgiver

Hans Richard Olaus Vestre
Avdelingsleder Byggesaksbehandling

Dokumentet er godkjent elektronisk.

Mottakere:
Fragment AS

Kopi til:
FOLLO BRANNVESEN IKS
STATSFORVALTEREN I ØSTFOLD, BUSKERUD, OSLO OG AKERSHUS
Nordre Follo kommune - Vei og Park
Nordre Follo kommune - Fakturering byggesak
Nordre Follo kommune - Vann og avløp
MIA - MUSEENE I AKERSHUS STI
Nordre Follo kommune - Dispensasjoner til registrering
AKERSHUS FYLKESKOMMUNE