



SAKSBEHANDLER
Marit Vestvik
Ulla Marie Hegnar

VÅR REF.
23/00152-4

DERES REF.

VÅR DATO
27.06.2024

DERES DATO

postmottak@ra.no
www.riksantikvaren.no

Siri Kjær
Herumveien 17
1430 ÅS

Solstua, gnr/bnr. 42/119 i Ås kommune – Vedtak om fredning



Solstua ble oppført for Alf Traaen i 1928–29, etter tegninger av arkitekt Ole Landmark (1885–1970) og utført av byggmester Johan Andersen. Foto: Akershus fylkeskommune

Vi viser til tidligere utsendt fredningsforslag for villaanlegget Solstua datert 05.01.2023 som har vært på høring hos berørte parter og instanser.
På grunnlag av dette fatter Riksantikvaren følgende vedtak:

VEDTAK:

Med hjemmel i lov om kulturminner av 9. juni 1978 nr. 50 § 15 freder Riksantikvaren villaanlegget Solstua, gnr./bnr. 42/119 i Ås kommune.

Omfanget av fredningen:

Fredningen etter kulturminneloven § 15 omfatter alle eiendommens bygninger, eksteriør og interiør. Den omfatter også omkringliggende grøntanlegg, gårdsplass og innkjørsel.

Navn	Askeladden-ID	Gnr/bnr	Bygningsnummer	Omfang
Solstua				
Bolighus	272178-1	42/119	149 078 045	Eksteriør/interiør og spesifisert løst inventar
Uthus og garasje	272178-2	42/119	300 303 303	Eksteriør/interiør
Hage	272178-3	42/119		Hele

Fredningen omfatter bygningenes hovedkonstruksjon og eksteriør, bygningsdeler, fasadekomposisjon, materialbruk og overflatebehandling.

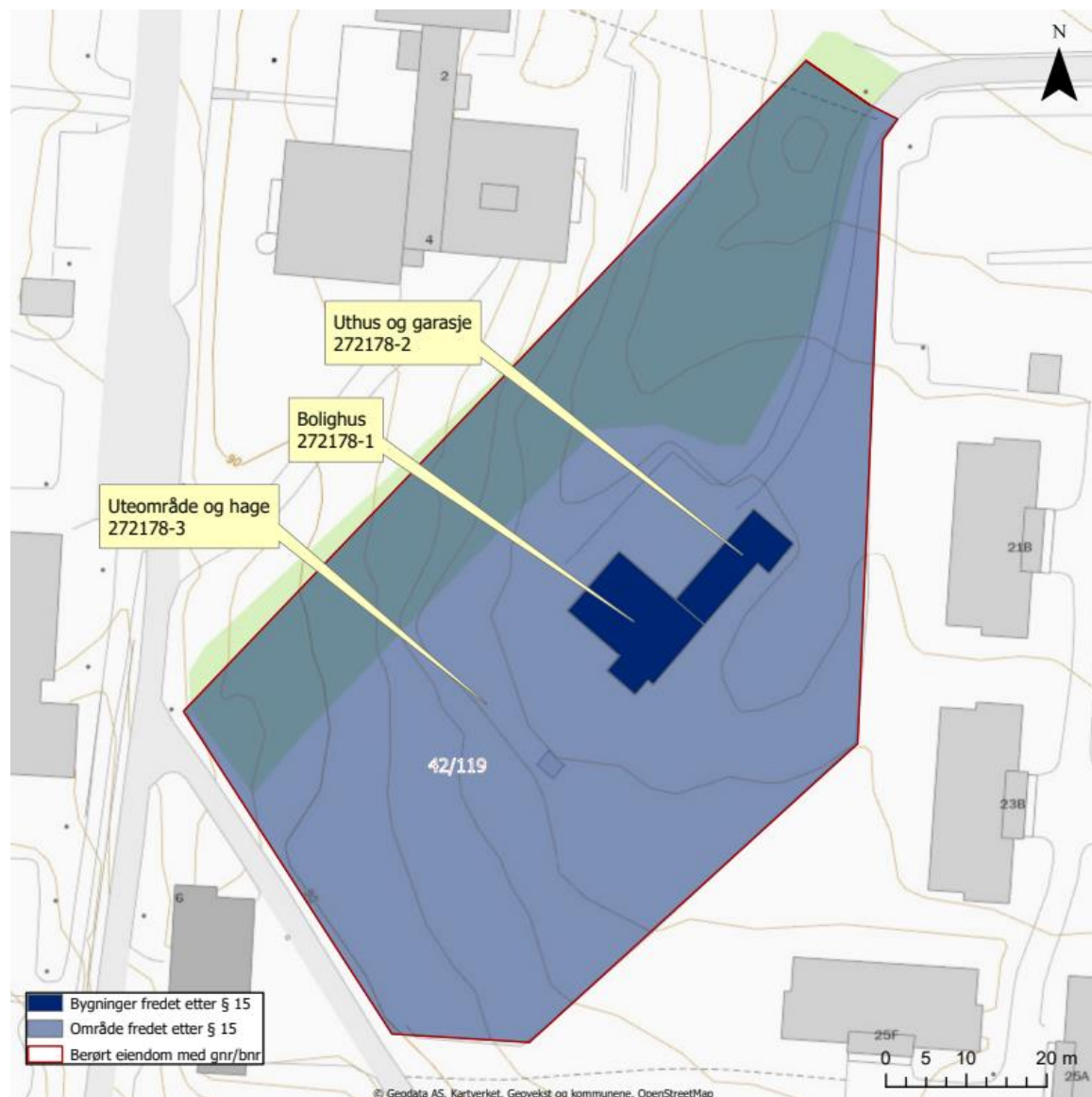
Fredningen omfatter interiøret i bolighus og uthus med garasje. Planløsning, dører, listverk, ildsteder, materialbruk, detaljering og fast inventar inngår i fredningen.

Fredningen omfatter radiatorsystem, original vanntank på loftet og vannbasseng i støpt betong hvor vann fra takets nedløpsrør ble samlet, bryggerpanne samt dobbelt vaskecum i kjelleren. Fredningen omfatter ikke øvrige tekniske installasjoner som oljetank og oljefyr.

Fredningen omfatter følgende løst inventar: taklampe på kjøkken og to taklamper i trapperom (en i gang/trapperom 1. og en i 2. etasje), kjøkkenbord, originalt brannskap/pengeskap og to ikke fastmonterte sittebenker ute på terrassen.

Fredningen omfatter grøntanlegg med gårdsplass, innkjørsel og hage med tilhørende elementer som trapper, prydhage, frukthage, naturhage og skog.

Omfanget av fredningen går fram av kartet under:



Formålet med fredningen

Formålet med fredningen er å bevare Solstua som et kulturhistorisk, bygningshistorisk og arkitektonisk viktig eksempel på en arkitekttegnet og helhetlig planlagt villa med nybarokke og nyklassisistiske trekk og med tilhørende hageanlegg fra begynnelsen av 1900-tallet.

Fredningen sikrer enkeltbygningene, bygningenes innbyrdes sammenheng samt kulturhistoriske verdier knyttet til anlegget som helhet, med grøntanlegg, gårdsplass og innkjørsel. Fredningen av bygningenes eksteriør skal sikre bygningenes arkitektur. Bærekonstruksjoner, hovedstrukturen i det arkitektoniske uttrykket, bygningsdeler og detaljering så som fasadeløsning, opprinnelige/eldre vinduer og dører med døromramninger, materialbruk og overflater, skal bevares.

Opprinnelige terrassebenker og trapp i hagen er en integrert del av arkitekturen og skal bevares.

Formålet er videre å bevare rominndeling, bygningsdeler, installasjoner og overflater i interiøret. Opprinnelig fast inventar skal bevares som en integrert del av interiøret.

Med fast inventar menes veggfaste møbler som anretning, skap, radiatorkasser, gelender og vaskeservanter.

Formålet med fredning av det vanntekniske systemet med installasjoner viser hvordan utnyttelse av regnvann var integrert i bygningens arkitektur og konstruksjon. Dette ble utnyttet til for eksempel klesvask, men også vanning av hageanlegget, og viser hvordan villaanlegget med hage og hus var helhetlig planlagt.

Fredningen av grøntanlegget skal sikre et eksempel på en landskaps-, pryd- og nyttehage med et nyklassisistisk anlagt sentralt parti i front, utformet som del av et helhetlig villaanlegg på begynnelsen av 1900-tallet. Sammenhengen mellom bygningene og gårdsplass, innkjørsel og hage med tilhørende elementer som trapper, prydhage, frukthage, naturhage og skog skal bevares. Det er viktig å bevare vegetasjon og store trær i ytterkantene for å skjerme anlegget fra høyere og tettere bebyggelse rundt. Organiseringen av frukthagen i rader og det formale preget på terrassen gir anlegget en fasthet i utformingen. Denne fastheten representerer en kontrast til de naturpregede partiene. Samlet utgjør disse en verdifull variasjon i anlegget.

Bestemmelser i kulturminneloven som gjelder for det fredete kulturminnet

Fredningsbestemmelsene gjelder for de fredete kulturminnene slik dette er beskrevet i fredningsomfanget. I tillegg gjelder kulturminneloven §§ 15a, 16, 17, 18 og 21. I tillegg gjelder forskrift om fastsetting av myndighet mv. etter kulturminneloven.

Kulturminne fredet etter kulturminneloven § 15.

- a) Det er ikke tillatt å rive, flytte eller skade bygninger og konstruksjoner eller deler av disse.
- b) Det er ikke tillatt å bygge om eller endre konstruksjoner og bygningers eksteriør eller interiører som inngår i fredningen. Unntatt fra dette er eventuelle tilbakeføringer, jf. punkt f.
- c) Utskifting av bygningselementer eller materialer, forandringer av overflater eller annet arbeid ut over vanlig vedlikehold på bygningenes eksteriør, interiør eller konstruksjoner er ikke tillatt. Unntatt fra dette er eventuelle dokumenterbare tilbakeføringer, jf. pkt. f.
- d) Alt vedlikehold og all istandsetting skal skje med materialer og metoder som er i tråd med bygningenes og konstruksjonens egenart og etter antikvariske retningslinjer på en måte som ikke reduserer de arkitektoniske og kulturhistoriske verdiene.
- e) Fredningen er ikke til hinder for bruk av fredet løst inventar. Istandsetting av fredet løst og fast inventar skal skje i samråd med forvaltningsmyndigheten, etter dispensasjon fra fredningen.
- f) Tilbakeføringer til opprinnelig eller tidligere utseende og/eller konstruksjoner kan tillates i særlige tilfeller under forutsetning av at tiltaket kan gjøres på et sikkert, dokumentert grunnlag og etter dispensasjon fra forvaltningsmyndigheten.
- g) Utover ordinær skjøtsel er det ikke tillatt å gjøre endringer i grøntarealene, adkomst eller gårdsplass som vil kunne endre anleggets karakter. Det er ikke tillatt å fjerne trær, busker eller opprinnelige installasjoner. Dersom trær representerer akutt fare for omgivelsene skal de fjernes. Skaden skal i så fall dokumenteres og forvaltningsmyndigheten kontaktes så raskt som mulig.
- h) Når det blir nødvendig å fornye trær, busker, planter eller stauder, skal samme type benyttes og plantes på samme sted. Unntatt fra dette er eventuelle tilbakeføringer.
- i) Skjøtsel av grøntarealet, adkomst og gårdsplass må foregå med metoder som er i tråd med anleggets egenart og på en måte som ikke reduserer de kulturhistoriske verdiene. Vedlikehold, skjøtsel,

istandsetting og tilbakeføring skal skje i tråd med opprinnelig utforming og historiske spor.

Dispensasjon fra fredningen

Fredningen medfører at det må søkes om tillatelse i forkant av alle typer tiltak som går ut over vanlig vedlikehold, jf. kulturminneloven § 15a. Oppstår det tvil om hva som anses som vanlig vedlikehold, skal fylkeskommunen kontaktes på forhånd.

Fylkeskommunen kan i særlig tilfelle gi dispensasjon, ev. på visse vilkår, fra vedtak om fredning for tiltak som ikke medfører vesentlige inngrep.

Tiltak som eier har fått dispensasjon til, vil i enkelte tilfeller også kreve tillatelse etter plan- og bygningsloven. Eier må avklare dette med kommunen.

Mer informasjon om dispensasjon, vedlikehold og skjøtsel finnes i Riksantikvarens retningslinjer for dispensasjonsbehandling (se [Riksantikvarens nettsider](#)).

Tiltak som kan gjennomføres uten dispensasjon fra fredningen

Det er eier som har ansvar for det løpende vedlikeholdet av fredete bygninger og anlegg. Det grunnleggende prinsippet for vedlikehold av fredete bygninger er å bevare mest mulig av de opprinnelige eller eldre bygningselementene og detaljer som kledning, vinduer, dører, listverk, gerikter og overflatebehandling. Vedlikehold av fredete bygninger og anlegg skal så langt som mulig skje i samsvar med opprinnelig utførelse, teknikk og materialbruk og for øvrig i samsvar med fredningsbestemmelsene.

Dersom det etter § 15a blir gitt dispensasjon med vilkår som virker fordyrende på arbeidet, skal det gis helt eller delvis vederlag for utgiftsøkningen, jf. § 15a annet ledd.

Det er anledning til å søke fylkeskommunen/Sametinget om tilskudd til merkostnader som følger av krav til antikvarisk utførelse ved sikring, istandsetting, vedlikehold og skjøtsel av fredete kulturminner. Mer informasjon om tilskudd finnes på Riksantikvarens nettsider eller ved å kontakte relevant fylkeskommune.

Beskrivelse av kulturminnet

Solstua ble oppført for Alf Traaen i 1928–29, etter tegninger av arkitekt Ole Landmark (1885–1970) og utført av byggmester Johan Andersen. Anlegget ble oppført på Norges landbrukshøgskoles grunn (NLH) der Traaen var ansatt som dosent i mikrobiologi og plantesykdommer, siden professor i mikrobiologi.

Solstua er et av flere villaanlegg som ble oppført for ansatte i høyere stillinger ved landbrukshøgskolen. Flere av disse villaanleggene har godt planlagte hager som kan

knyttet til faget hagearkitektur. Hagearkitektur ble etablert som eget fag ved NLH i 1919, som den første utdanningen for landskapsarkitekter i Europa på høyskolenivå.

Hovedbygningen er oppført i reisverk, utvendig kledd med tømmermannskledning med profilert overligger (kvartstaff). Kledningen er gulmalt. Uthuset utgjør sammen med garasjen en fløy mot nordøst, bundet sammen med hovedbygningen med en svalgang. Uthuset er oppført i bindingsverk, som utvendig er kledd med lektpanel, og malt gult. Garasjen er sammenbygd med uthuset og ligger lengst mot nordøst. Den er oppført i bindingsverk som er utmurt med rød tegl.

Bygningene ligger sentralt på en snaut 6 mål stor tomt. Mot nord er adkomst fra Herumveien, og en gårds plass. Mot sørvest ligger først en blomsterhage, og videre en frukthage. Ellers er deler av tomten kupert og med store trær.

Solstua er utført med høy håndverksmessig kvalitet og er tilpasset landskapet og terrenget. Både naturterreng og hage utgjør vesentlige deler av anlegget, i kombinasjon med bebyggelsen. Stilmessig er anlegget preget av 1920-årenes brytning mellom østnorsk nybarokk (også kalt «sorenskriverstil») og nyklassisistiske strømninger. Mot det siste peker en avgrenset rektangulær bygningskropp, brede hjørnekasser og smårutete vinduer. Hovedinngangens rikt utformede dørportal og hovedformens tyngde peker mot nybarokken, mens asymmetrien og bruk av utmurt bindingsverk i sidefløyen er elementer hentet fra den romantiske villaarkitekturen. Detaljer som vindusomramninger, portaler, gavler og profiler har tydelige nybarokke elementer.

Solstua var både moderne og praktisk da den ble oppført. Her var det elektrisitet, innlagt vann og badekar. Regnvann ble samlet gjennom nedløpsrør fra taket til et støpt vannbasseng i kjelleren. Vannet ble brukt til klesvask og til radiatorene som varmet opp huset. Bryggpannen til klesvask er bevart. Vann fra borebrønn ble pumpet opp i en vanntank på loftet og fordelt derfra som bruksvann i huset. På kjøkkenet var det installert et lodd som viste vannivået i tanken. Loddet er bevart med sin opprinnelige plassering. Solstua fikk også garasje, i en tid hvor privatbilen fortsatt var i sine tidlige år.

Hageanlegget er planlagt med en prydhage nær huset og en nyttehage lenger unna. Samtidig har eiendommen viktige innslag av naturlig terreng. Hageanlegget er stort og fremstår som en helt egen verden. Samtidig er hagen del av et miljø med store villaer fra mellomkrigstiden, til dels etablert i en edelløvsogrest i det åpne kulturlandskapet på Ås. Hagens inndeling og organisering er videreført fram til i dag.

Enkelheten i det øverste partiet av hagen med gangveier, peonbed, plenflater og formklippet hekk, er viktige arkitektoniske kvaliteter ved hageanlegget. Utformingen er tilnærmet opprinnelig. De ulike peonsortene er trolig fra da hagen ble anlagt, noe som er en sjeldenhet. Hovedaksen i hageanlegget går ut fra verandaen, med en gressgang

sørover. Det går også en gressgang langs husets sørvegg. Disse gressgangene var opprinnelig gruslagt. En trapp belagt med ringeriksskifer fører ned en bratt gresskråning til frukthagen. Trappen ligger i akse med terrassen på hovedbygningen. Den nedre delen av hagen er variert. Størstedelen av området er frukthagen, som er organisert i tydelige rekker. I øst finnes et lite høydedrag med mer preg av naturhage.

Begrunnelse for fredningsvedtaket

Solstua med sin karakteristiske arkitektur, godt bevarte rom med fast interiør og utsmykning og tilhørende grøntanlegg, har arkitekturhistorisk, stilhistorisk, sosialhistorisk, arkitektonisk og kunstnerisk verdi av nasjonal interesse.

Nordisk nybarokk ble en dominerende stilretning på begynnelsen av 1900-tallet. Karakteristisk er mansardtak eller høye bratte tak og spisse gavler. De fleste husene er organisert stramt symmetrisk, men det er også eksempler på asymmetriske komposisjoner.

Ole Landmark drev privat arkitektpraksis i Bergen i nesten 50 år og regnes som en av de viktigste representantene for den «bergenske stil», som bygger på og viderefører lokal byggeskikk med inspirasjon fra 1600- og 1700-tallet. Landmark utførte selv oppmåling av flere eldre bygninger. Gjennom hele hans produksjon finner man profiler, vindusomramminger og portaler inspirert av 1700- og tidlig 1800-tallsarkitektur som kan leses som "sitater" i byggene. Dette gjelder også for Solstua hvor Landmark har tegnet mange fine interiørdetaljer som dører, dørromramninger, egne radiatorkasser, kassetthimling, nisjer, peis og veggfaste møbler.

Et typisk østlandsk trekk ved Solstua er den stående tømmermannskledningen på hovedbygningen, til forskjell fra liggende panel som kjennetegner byggeskikken på Vestlandet. Videre er det valgt et høyt saltak, som sammen med panelet gir bygningskroppen betydelig visuell tyngde. Av tegningsmaterialet ser vi at det på et tidspunkt var tanke om et mulig halvvalmet tak, som er blitt forkastet. Saltak kan ha vært vurdert som mer passende på Østlandet, i tråd med den eldre byggeskikken der. For Landmark var det et uttalt mål å skape noe nytt med inspirasjon eller utgangspunkt i det gamle, uten å oppføre kopier. Portalen i Ås kan gi assosiasjoner til omramningen rundt inngangsdøren på den kjente rokokkofasaden på lystgården Damsgård utenfor Bergen. Portalen har også fellestrekk med Haraldsgata 37 i Haugesund, en villa tegnet av Landmark og oppført i 1921. Et annet element som kan gi assosiasjoner til Damsgård er gelenderet i trappen mellom første og andre etasje i Solstua. Igjen er ikke dette en identisk lik utforming, men en fri bruk av motiver fra Damsgård.

Landmark hadde en svært bevisst holdning til samspillet mellom bygning og terreng. Bebyggelsen på Solstua er lagt nennsomt i terrenget, på en bearbejdet flate bak et

skogbevokst parti som ligger en anelse høyere på begge sider av den gruslagte adkomstveien inn til eiendommen. Adkomsten oppleves å følge terrenget og går i en slak bue mot bebyggelsen, som åpenbarer seg gradvis i det man nærmer seg villaen. Dette gir anlegget et organisk, mykt og vakkert preg.

Selv om Landmark hentet inspirasjon i tidligere stilepoker fra renessansen fram til empiren, brukte han også funksjonalismens grunnideer og formmessige uttrykk. Funksjonalismens grunnideal om at et hjem skulle være en "bomaskin", praktisk og funksjonelt, kommer til uttrykk i arkitekturen til Solstua med sitt helhetlige uttrykk og planlagte sammenhenger mellom arkitektur, bygning, installasjoner, vannsystem og grønt-/ hageanlegg. Solstua representerer og viser begge disse idealene hos Landmark.

I tillegg har Solstua viktige miljøskapende verdier ved å være et helhetlig anlegg med bolig og grøntanlegg/hage som var planlagt i en sammenheng og som har en tilknytning til tidligere Norges Landbrukshøyskole (i dag NMBU). I dag er også deler av anlegget på NMBU fredet ved forskrift og inngår i landsverneplan for Kunnskapsdepartementet.

Anlegget er i god stand og bebyggelsen er godt egnet for videre bruk som bolig slik den opprinnelig ble oppført.

Tilstand og økonomiske konsekvenser av fredning

Viken fylkeskommune har gjennomført en tilstandsvurdering i oktober 2020.

Vurdering av tilstand og økonomi

Fredningen omfatter to bygninger. Ut ifra Norsk Standard EN - NS 16096 er alle bygningene vurdert i tilstandsgrad TG 1 og har kun behov for et normalt vedlikehold.

I forbindelse med istandsetting av trappen fra terrassen på hagesiden i 2020, ble det avdekket større skade. I 2021 ble det fra den statlige tilskuddsordningen til freda kulturminner i privat eie, bevilget en sum til gjenoppbygging av trappen. Arbeidene ble ferdigstilt i 2022. Høsten 2022 er det også meldt om vedlikeholdsbehov for vinduene i uthuset, to har behov for istandsetting. Dette var ikke oppfanget i tilstandsrapporten fra 2020.

Riksantikvarens myndighet

Myndigheten til å fatte fredningsvedtak etter kulturminneloven § 15 er delegert fra Klima- og miljøverndepartementet til Riksantikvaren, jf. forskrift om fastsetting av myndighet mv. etter kulturminneloven § 2 (4).

Fredningen gjøres etter særskilte regler om saksbehandling jf. kulturminneloven § 22.

Lokalisering, eiendomsforhold og reguleringsmessig status

Eiendommen ligger i utkanten av Ås sentrum, sør for Drøbaksveien og like sør for Norges miljø- og biovitenskapelige Universitet (NMBU). Eiendommen er en nesten seks mål stor tomt og har opprinnelig ligget i et åpent jordbrukslandskap tilknyttet et miljø med flere anlegg fra mellomkrigstiden langs Herumveien. I tiden etter annen verdenskrig er det oppført flere studentboliger rundt Solstua.

Hjemmelshaver til eiendommen gbnr 42/119 er Siri Kjær.

Eiendommen er regulert med formål spesialområde – bevaring/bolig med tilhørende hageanlegg, i Endret reguleringsplan for Herumveien 17, ikrafttredelsesdato den 2.4.1997. Reguleringen sikrer et riveforbud og bevaring av eksteriøret. Bestemmelsene viser en intensjon om å sikre hageanlegg og interiør. Det er dermed ikke motstrid mellom gjeldende reguleringsstatus og fredningsvedtaket.

Innkjøring til eiendommen fra Herumveien ligger på annen eiendom med gnr. 42, bnr. 1 og festenummer 250. Eiendommen er eid av NMBU. Innkjøringen er omfattet av Endret reguleringsplan for Herumveien 17 og fører kun til Herumveien 17. Innkjøringen er i reguleringskartet ikke skilt ut fra Solstua i Herumveien 17, men utgjør ett felles felt med navn BV bevaring. Etter fylkeskommunens vurdering har innkjøringen til Herumveien 17 et tilstrekkelig vern gjennom eksisterende reguleringsplan. Riksantikvaren deler denne oppfatningen, og innkjøringen vil derfor ikke inngå i fredningen.

Forholdet til lov om forvaltning av naturens mangfold (naturmangfoldloven)

Når kulturminneforvaltningen fatter vedtak, skal det samtidig gjøres en vurdering av om dette har innvirkning på naturmangfoldet. Dette følger av lov 19. juni 2009 nr. 100 om forvaltning av naturens mangfold (naturmangfoldloven). Lovens §§ 8-12 legges til grunn for vurderingen, jf. § 7.

Det er gjort søk i Artsdatabankens artskart og Miljødirektoratets naturbase for å fremskaffe nødvendig kunnskap for beslutningsgrunnlaget. Det er registrert 4 hule eiker i området. Hule eiker er en utvalgt naturtype som er særskilt sikret etter naturmangfoldloven, noe som innebærer at disse skal bevares. Etter fredningsbestemmelsene vil det ikke være tillatt å fjerne trær. Ut over dette er det ikke registret sårbare eller truede arter i området.

Det vurderes at fredningen verken vil komme i konflikt med naturverdier eller påvirke naturmangfoldet i negativ retning, og at føre-var-prinsippet i naturmangfoldloven § 9 er overholdt.

Bakgrunn for fredningssaken

Fredningen av Solstua har sin bakgrunn i henvendelse fra eier med ønske om fredning.

Fredning av Solstua er i tråd med Riksantikvarens fredningsstrategi med prioritert tema "Bosetting etter industrialiseringen - Boligutvikling i by og tettsted (1900-1945)". De fleste boligene på fredningslisten ble fredet i de tidlige 1920-tallsfredningene og omfatter bygninger oppført frem til ca. 1870. Boliger med grøntanlegg fra etter ca. 1900 er representert med få fredninger.

For Solstua er det også en tilknytning til Norsk Landbrukshøyskole (NMBU) som tidligere er fredet gjennom landsverneplan for Kunnskapsdepartementet.

Riksantikvaren vurderte Solstua til å ha høy arkitektonisk og kulturhistorisk verdi på nasjonalt nivå. Riksantikvaren anbefalte på bakgrunn av dette 11.9.2017 Akershus fylkeskommune å varsle oppstart av fredning.

Redegjørelse for saksgang og innkomne merknader:

Melding om oppstart av fredning ble, i samsvar med kulturminneloven § 22 nr. 1, meddelt eierne og kommunen i brev av 17.1.2018. Samtidig ble dette kunngjort i avisene i Østlandets blad, Aftenposten og Norsk lysningsblad.

Det kom ikke inn merknader til meldingen om oppstart av fredning.

Forslag om fredning ble sendt på høring 5.1.2023 og forslaget ble samtidig kunngjort i Østlandets blad, Aftenposten og Norsk Lysningsblad.

Til offentlig ettersyn kom det inn to merknader:

- Ås kommune sendte inn en positiv merknad til forslaget den 27.2.2023.
- Studentskipnaden ga den 28.2.2023 kommentar til fredningsforslaget. De har erfart at trær har blåst overende fra Solstua og tett innpå nærliggende studentboliger. De ber om at ikke fredningen omfatter trærne i utkanten av eiendommen, og at det legges til rette for forsvarlig skjøtsel.

I henhold til fylkeskommunens rutiner for behandling av saker om fredning etter kulturminneloven, skal fylkesrådet gi høringsuttalelse til fredningsforslaget etter at de øvrige høringsuttalelser er innkommet. I tråd med dette behandlet fylkesrådet fredningsforslaget i møte 1.6.2023 og gjorde følgende vedtak:

"Fylkesrådet gir sin tilslutning til fredningen av villaeiendommen Solstua i Ås kommune. Fredningen vil sikre et viktig eksempel på et arkitekttegnet villaanlegg fra begynnelsen av 1900-tallet, med tilknytning til Norsk Landbrukshøyskole (i dag NMBU) som tidligere er fredet gjennom landsverneplan for Kunnskapsdepartementet. Fredningen skal sikre enkeltbygningene med interiører, bygningenes innbyrdes sammenheng samt kulturhistoriske verdier knyttet til anlegget som helhet, med grøntanlegg, gårds plass og innkjørsel."

Jf. Kulturminnelovens § 22.3 ble fredningsforslaget deretter oversendt til behandling i kommunestyret i Ås. Kommunestyret fattet 29.11.2023 følgende vedtak:

"Ås kommune er positiv til at gbnr 42/119 Solstua i Herumveien 17, med det godt bevarte villaanlegget, fredes etter kulturminnelovens § 15, jfr. § 22. Det vil bidra til at et historisk og helhetlig anlegg i Ås bevares. Fredningen bør ikke være til hinder for nødvendig skjøtsel tilknyttet den utvalgte naturtypen «hule eiker» på tomten."

Fylkeskommunens vurdering og anbefaling

Fylkeskommunen skriver følgende i sin oversendelse til Riksantikvaren:

Ingen av høringsuttalelsene går imot fredningen.

Studentskipnaden og Ås kommunestyre har gitt merknad og innspill knyttet til skjøtsel av trær på tomta. Fredningsforslaget vil ikke være til hinder for en forsvarlig skjøtsel av grøntanlegget.

Fredningsbestemmelsenes punkt 7 og 8 gir samlet et rom for å håndtere skjøtsel, utskifting om nødvendig og tilbakeføring. Dersom et tre skulle bli skadet eller komme i en tilstand som utgjør fare, vil det f.eks. være mulig å erstatte det med et nytt. Hageanlegget er stort og fremstår som en helt egen verden. Den grønne omramningen av anlegget er vesentlig i sammenhengen, og den skjermer Solstua fra området rundt hvor det over tid er blitt oppført en rekke nyere bygg. Det planlegges også for mer bebyggelse fremover. Til tross for høyere nybygg relativt tett på Solstua, oppleves ikke disse i nevneverdig grad når man er inne på eiendommen takket være trær og busker i eiendommens ytterkanter.

Fylkeskommunen gjør oppmerksom på at det den 21.4.2023 ble varslet oppstart av planarbeid for nordre del av studentbyen Pentagon, som ligger inntil Solstua. Varslet planområde omfattet innkjøringen til Solstua fra Herumveien, på eiendom med gbnr. 42/1 og festenummer 250, eid av NMBU. Innkjøringen er i dag regulert med formål spesialområde bevaring i Endret reguleringsplan for Herumveien 17 og fører kun til Solstua. Innkjøringen sammen med Solstua utgjør

ett felles felt med navn BV bevaring i gjeldende plan. Innkjøringen til Herumveien 17 har et tilstrekkelig vern gjennom eksisterende reguleringsplan og er derfor ikke tatt med som del av fredningsforslaget. Fylkeskommunen har uttalt til det varslede planarbeidet at de ønsker at innkjøringen til Herumveien 17 i sin helhet holdes utenfor det varslede planområdet (vårt saksnummer 2023/34308).

Viken fylkeskommune anbefaler at fredningsforslaget med fredningsbestemmelser vedtas.

Riksantikvarens behandling av fredningssaken

Forslag om fredning med fylkeskommunens behandling av høringsinnspill samt politisk vedtak, ble oversendt fra Viken fylkeskommune til Riksantikvaren 12.12.2023.

Riksantikvaren merker seg innspillet fra Studentsamskipnaden hvor de ber om at fredningen ikke omfatter trærne i utkanten av eiendommen. Vi anser trærne som en viktig del av grøntanlegget og mener at de må omfattes av fredningen. Vi presiserer imidlertid at dersom et tre representerer akutt fare for omgivelsene, kan det fjernes. For å synliggjøre dette har vi derfor lagt til en tydeliggjøring av dette i punkt g) i fredningsbestemmelsene.

Riksantikvaren har ved behandlingen av saken vært i dialog med fylkeskommunen og eieren av Solstua. Riksantikvaren og fylkeskommunen har også vært på felles møte og befaring på eiendommen med eier.

Riksantikvaren slutter seg til fylkeskommunens fredningsforslag.

Opplysning om klageadgang og tinglysing

Riksantikvarens vedtak om fredning kan påklages til Klima- og miljødepartementet, jf. forvaltningsloven § 28. Eventuell klage stiles til Klima- og miljødepartementet, men sendes Riksantikvaren innen tre uker fra fredningsvedtaket er mottatt, jf. forvaltningsloven § 29.

Fredningsvedtaket vil bli tinglyst av Riksantikvaren i samsvar med kulturminneloven § 22 nr. 5.

Vennlig hilsen

Hanna Geiran
riksantikvar

Brevet er elektronisk godkjent uten underskrift

Vedlegg: Fredningsdokumentasjon del 1 og 2, Liste over løst inventar, Gamle hager – Undersøkelse og restaurering, Dispensasjonsveileder, informasjonsarket "Å eie et fredet hus", informasjonsarket "Gamle hager – Undersøkelse og restaurering"

Kopi til: Fortidsminneforeningen, Dronningens gate 11, 0152 OSLO/ Ås kommune, Postboks 195, 1431 ÅS/ Klima- og miljødepartementet, Postboks 8013 Dep, 0030 OSLO/ Akershus fylkeskommune, Schweigaards gate 4, 0185 OSLO