



SAKSBEHANDLER
Bård Langvandslien

VÅR REF.
09/01579-36

ARK. B - Bygninger
45 (Østre Aker) Oslo - Os

DERES REF.

INNVÅLGSTELEFON

+47 982 02 785

DERES DATO

VÅR DATO

12.12.2012

TELEFAKS

+47 22 94 04 04

postmottak@ra.no

www.riksantikvaren.no

Se mottakerliste

COPY

Villa Gräpling, Fossilveien 2 m.fl. Gnr/bnr: 196/52, 196/234, 196/238, 196/239, 196/240, 196/261 og 196/262 i Oslo

Vedtak om fredning med hjemmel i kulturminneloven §§ 15 og 19 jf. § 22

Vi viser til utsendt fredningsforslag for Villa Gräpling, Fossilveien 2 m.fl., gnr/bnr: 196/52, 196/234, 196/238, 196/239, 196/240, 196/261 og 196/162 i Oslo kommune, datert 29.3.2012 (skal være 29.3.2012)

Vedtak om fredning

Med hjemmel i Lov om kulturminner av 9. juni 1978 nr. 50 §§ 15 og 19 jf. § 22, freder Riksantikvaren Fossilveien 2 m. fl., gnr/bnr: 196/52, 196/234, 196/238, 196/239, 196/240, 196/261 og 196/262 i Oslo kommune.



foto: Bård Langvandslien, Riksantikvaren, august 2009

Omfanget av fredningen

Fredning etter kulturminneloven § 15 omfatter hovedbygning og anneks, begge på gnr/bnr:196/52, et uthus (hønseshus) på gnr/bnr:196/262, samt utedo på gnr/bnr:196/238, lysthus på gnr/bnr:196/240 og et badehus på gnr/bnr:196/261.



Hovedhus, foto Iselin Brevik, Riksantikvaren



Anneks, foto Bård Langvandslien, Riksantikvaren



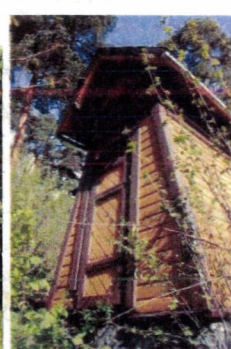
Hønseshus
foto, Brevik, Ra



Lysthus
foto, Brevik, Ra



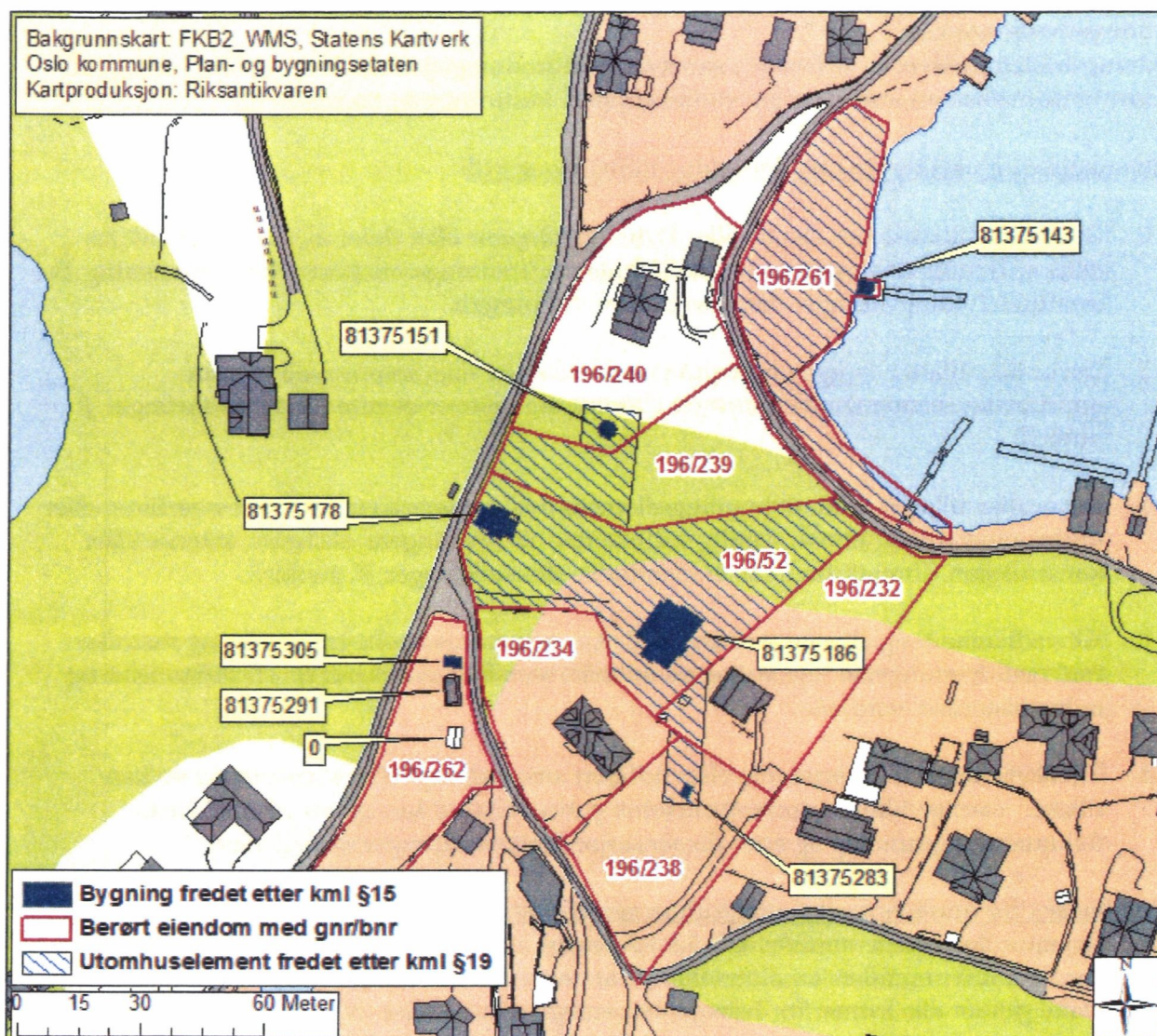
Badehus
foto, Langvandslien, Ra



Utedo
foto, Langvandslien, Ra

Fredningen etter kulturminneloven § 15 omfatter bygningenes konstruksjoner, eksteriør og interiør. Fredningen skal sikre arkitekturen, dette gjelder både hovedstruktur, det arkitektoniske uttrykket og detaljeringen. Fasadeløsning, materialbruk, fargebruk og overflater skal opprettholdes. Interiørmessig er planløsning, originale eller eldre bygningsdeler, overflater og tekniske installasjoner omfattet av fredningen.

Fredningen etter kulturminneloven § 19 omfatter hele gnr/bnr: 196/52 der hovedhuset ligger og gnr/bnr: 196/261 hvor badehus er plassert. Fredningen etter kulturminneloven § 19 omfatter også en sone rundt utedoen på gnr/bnr: 196/238 og et areal mellom denne og hovedhuset. Denne sonen vil ligge både på gnr/bnr: 196/238, gnr/bnr: 196/232 og gnr/bnr: 196/234. Mellom hovedhus og lysthus omfatter fredningen etter kulturminneloven § 19 et område på gnr/bnr: 196/239 og gnr/bnr: 196/240. Sonene mellom utedoen, lysthuset og hovedhuset på gnr/bnr. 196/52 fredes for å opprettholde åpenhet og forbindelse mellom de fredete bygningene som ulike deler av et samlet anlegg. Se kart under.



Formålet med fredningen

Formålet med fredningen er å bevare anlegget Villa Gräpling som et arkitekturhistorisk, arkitektonisk og kulturhistorisk viktig eksempel på påkostet ferie og fritidsbebyggelse fra sent på 1800-tallet og utover første halvdel av 1900-tallet. Formålet er også å bevare hovedhuset som prefabrickert tømmerhus i maskinlaft fra Strømmen trevarefabrikk. Annekset antas også å være fra Strømmen trevarefabrikk og utedoen er trolig arkitekttegnet, men av hvem er ikke kjent. Disse bygningene har ut fra dette også egen kulturhistorisk verdi. Det er vesentlig å ivareta anlegget som et kulturhistorisk verdifullt miljø i forhold til Oslos bynære sommerhusbebyggelse med tilknytning til fjorden og sjø- og badelivet.

I tillegg til å bevare helheten og strukturen i anlegget, hovedkonstruksjonene og planløsningene i de enkelte bygningen, er formålet med fredningen å bevare bygningsdeler og installasjoner fra anleggets eldste periode.

Formålet med fredningen av området rundt bygningene, samt sonene mellom de forskjellige byggene er å sikre virkningen i miljøet, og å ivareta kontakten mellom de forskjellige byggene. Hensikten er også å sikre muligheten for å oppleve dem som deler av et større sammenhengende anlegg.

Fredningsbestemmelser

Fredningsbestemmelsene er utformet i samsvar med fredningens formål og gjelder i tillegg til kulturminnelovens bestemmelser om vedtaksfredete kulturminner fra nyere tid.

Bestemmelser for objekter fredet etter kulturminneloven § 15

1. Det er ikke tillatt å rive, skade eller flytte bygningene eller deler av disse. Unntatt fra dette er flytting av hønsehus og utedo innenfor fredningsområdets ytre avgrensning. En eventuell flytting betinger dispensasjon fra fredningen.
2. Det er ikke tillatt å bygge om bygningenes eksteriør eller interiør, eller endre opprinnelige elementene i interiøret. Unntatt fra dette er eventuelle tilbakeføringer, jf. punkt 5.
3. Det er ikke tillatt å skifte ut bygningselementer eller materialer, forandre overflater eller utføre annet arbeid ut over vanlig vedlikehold på bygningens eksteriør, interiør eller konstruksjon. Unntatt fra dette er eventuelle tilbakeføringer, jf. punkt 5.
4. Alt vedlikehold og all istandsetting skal skje med tradisjonelle materialer og metoder i tråd med bygningenes egenart og på en måte som ikke reduserer de arkitektoniske og kulturhistoriske verdiene.
5. 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.

Bestemmelser for områder fredet etter kulturminneloven § 19

6. Innenfor det fredete området må det ikke settes i verk tiltak eller bruksendringer som kan forandre områdets karakter eller på annen måte motvirke formålet med fredningen. Dette gjelder alle former for bebyggelse, anlegg og utvidelse av vei eller parkeringsplasser, oppsetting av gjerder og skilt, endring av beplanting eller belegg, planering, utfylling og andre landskapsinngrep.
7. Ved en eventuell flytting av de to små uthusene på gnr/bnr.:196/262 (byningsnr.:1375391 og bygning merket 0 på kart over fredningsområdet) tillates disse gjenoppført innenfor gnr/bnr.: 196/52. Endelig plassering skal godkjennes av kulturminnemyndighetene.

Følger av fredningen

I henhold til kulturminneloven §§ 15a og 19 tredje ledd kan departementet i særlige tilfeller gi dispensasjon fra fredningen og fredningsbestemmelsene for tiltak som ikke medfører vesentlige inngrep i det fredete kulturminnet eller området. Dispensasjonsmyndigheten er delegert til fylkeskommunen med Riksantikvaren som klageinstans.

Lovhenvisning

Når det gjelder behandlingen av fredete hus, anlegg og områder vises det til kulturminneloven §§ 15a, 16, 17, 18, 19 og 21, samt ovennevnte fredningsbestemmelser.

Arbeider som krever tillatelse etter plan- og bygningsloven må i tillegg forelegges kommunale myndigheter. Det gjøres oppmerksom på at tillatelser etter kulturminneloven må foreligge før arbeider i tråd med plan- og bygningsloven kan settes i verk.

Dispensasjon

Fredningen medfører at det må søkes om tillatelse til å sette i gang alle typer tiltak som går ut over vanlig vedlikehold, jf. kulturminneloven §§ 15a og 19 tredje ledd. Søknad om tillatelse skal sendes fylkeskommunen som avgjør om tiltaket kan iverksettes, eventuelt på visse vilkår. Oppstår det tvil om hva som anses som vanlig vedlikehold skal fylkeskommunen kontaktes. For mer informasjon om forvaltning av fredete bygninger og anlegg vises til Riksantikvarens informasjonsblader. Se særlig informasjonsblad nr. 11.1.1. *Juridiske forhold - Å eie et fredet hus*. Informasjonsblader er tilgjengelige på www.riksantikvaren.no.

Vedlikehold

Det er eier som har ansvaret 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 overflatebehandlinger. 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.

For mer informasjon om vedlikehold og forvaltning av fredete bygninger og anlegg vises til Riksantikvarens informasjonsblader, www.riksantikvaren.no.

Økonomiske tilskudd

Det er anledning til å søke fylkeskommunen om tilskudd til vedlikehold og istandsettingsarbeider.

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

Fylkeskommunen kan gi opplysninger om frist for innsendelse av- og krav til søknad.

Bakgrunn for fredningssaken

Fossilveien 2 ble lagt ut for salg i juni 2009. Tidligere har eiendommen vært på Byantikvaren i Oslo sin Gule liste over bevaringsverdige bygg. Anlegget har også vært kjent for kulturminnemyndighetene gjennom registreringer av verneverdig kystkultur. Riksantikvaren var til stede på visning i forkant av salg til nåværende eier. Under visningen fikk kulturminnemyndighetene inngående kjennskap til eiendommens høye grad av autenticitet. I ettertid er anlegget vurdert til å være av nasjonal verdi, både som representant for norsk ferie- og fritidsbebyggelse på 1800- og 1900-tallet og som eksempel på bygg fra Strømmen trevarefabrikk.

Lokalisering og eiendomsforhold. Reguleringsmessig status.

Hovedbygningen ligger i Fossilveien på Malmøya, høyt og med utsikt ut over bukta. Anlegget med hovedbygg, anneks, utedo, uthus, lysthus og det foreslått fredete området mellom byggene er regulert til byggeområde, boliger med tilhørende anlegg. Tomt med badehus er regulert til spesialområde, naturvernområde, landskapsvern. Det er nå Oslo kommune som eier badehuset og tomten badehuset ligger på. Eier av det fredete bolig-/feriehuset, anneks og uthuset har bruksrett til badehuset. Eier av utedo og lysthus har ikke bruksrett til badehuset.

Forhold til Naturmangfoldloven

Artsdatabanken

Det er ingenting registrert i artsdatabanken på noen av eiendommene som omfattes av fredningen.

Naturbasen, Direktoratet for naturforvaltning

Malmøya naturreservat (BN00064005) starter rett utenfor eiendomsgrensene enkelte av de eiendommene som foreslås fredet etter kulturminneloven. I områdebeskrivelsen heter det: «I dammen er det funnet liten salamander og den hensynskrevende planten stor andemat. Vurdert som B område da liten salamander er vanligere enn antatt.»

Fredningen vil ikke medføre negative konsekvenser for artsmangfoldet eller landskapet.

Kort karakteristikk av kulturminnet

Villa Gräpling er et sommeranlegg fra den tidlige epoken av ferie og fritidsbebyggelse. Anlegget på Malmøya og bruken av det, kan sees som en naturlig forlengelse av tradisjonen med byløkker som Christianiaborgerne hadde etablert og oppført fra midten av 1600-tallet og utover. Villa Gräpling er et relativt påkostet, stort og ikke minst komplett sommersted fra sent 1800-tall. Det er oppført innenfor et relativt kort tidsspenn og har en ensartet og samlende arkitektur.

Hovedhuset «Villa Gräpling» antas å være oppført 1887, annekset, badehuset, hønsehuset, lysthuset samt vognskjul/vedbod og bryggerhus antas å være omtrent samtidige med hovedhuset. Utedoen kan være noe yngre. Hovedhuset og annekset antas å være prefabrikkert ved Strømmen trevarefabrikk. Utedoen antas å være arkitekttegnet, men hvem som har tegnet den er ikke kjent. Anlegget er i sin helhet er oppført som sommerbolig og har vært benyttet som det fram til 2009. Etter det er hovedhuset og annekset tatt i bruk som helårsbolig.

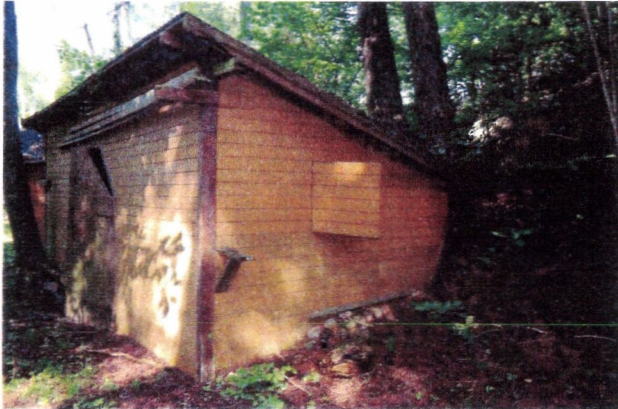
Hovedhuset har grunnmur i tegl/naturstein. Bygget er oppført i maskinlaftet tømmer og malt okergult med brune detaljer som karmen og lister, etasjeskiller med mer. Det har skiferheller og sinkplater på tak. Den samme fargebruken går igjen også for annekset, hønsehuset, utedoen, vognskjul/vedbod og bryggerhuset. Badehuset er gult med hvite detaljer. Lysthuset er i dag rød malt med hvite detaljer. Ingen av bygningene er fargeundersøkt.

Alle bygningene er oppført i sveitserstil med enkelte trekk og detaljer i dragestil. Detaljeringen og artikuleringen er avpasset det enkelte husets funksjon og status i anlegget. Utedoens formspråk indikerer at den er noe yngre enn hovedhuset og annekset. Hønsehuset, vognskjulet/vedboden og bryggerhuset er vanskelige å aldersbestemme ut fra stilhistoriske detaljer etc.. De har få detaljer og kan godt være noe retarderte i sitt arkitektoniske uttrykk. Det kan ikke utelukkes at de er noen 10-år yngre enn hovedhuset og annekset.

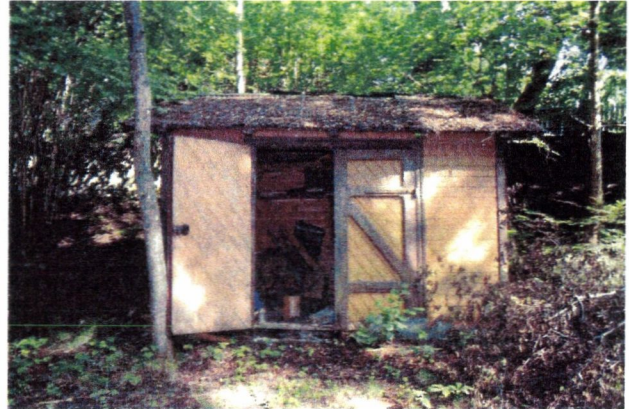
De enkelte bygningsdelene (dører, vinduer, ornamenten, takrosetter, trapperekker etc.) og eldste installasjonene (elektriske installasjoner, faste lamper, lufterventiler etc.) er sjeldent godt bevart i anlegget og de enkelte bygningene. Samlet gir anlegget en unik anledning til å sikre kunnskapsverdien, opplevelsesverdien og innsikten i bruken av sommerhuset/anlegget, byggeteknikk, dekor og tekniske installasjoner på en måte man svært sjelden har mulighet for utenfor rent museale bygg og anlegg.

I 2010 ga Riksantikvaren, etter søknad fra eier, tillatelse til å rive to mindre uthus, vognskjul/vedbod og bryggerhus. Husene står på gnr/ bnr.: 196/262, nord for Fossilveien. Uthusene var i dårlig teknisk stand. Da samtykke til rivning ble gitt, ble det stilt vilkår

om oppmåling, fotodokumentasjon og bevaring av enkelte bygningsdeler. I etterkant har Riksantikvaren tilkjent uthusene en større kulturminneverdi. På oppfordring fra Riksantikvaren har eier har besluttet å flytte både vognskjulet/vedboden og bryggerhuset inn på gnr./bnr.:196/52. Riksantikvaren er glad for at bygningene bevares og dekker kostnadene knyttet til flyttingen. Flytting/gjenoppføring vil finne sted våren 2013.



Vognskjul/vedbod, foto Bård Langvandslien, Riksantikvaren



Bryggerhus, foto Bård Langvandslien, Riksantikvaren

Sommeren 2012 ble støttemuren langs sjøkanten og fundamentet for badehuset rehabilitert. Muren var sterkt skadet av frostsprengning og forvitring. Badehusfundamentet hadde sunket og bæringen under badehuset var delvis oppråtnet, delvis rustet i stykker. Rehabiliteringen ble utført i samråd med Riksantikvaren. Endringer av formen og størrelsen på badehusets «terrasse» er også forelagt og godkjent av Riksantikvaren. Rekkverkets utforming ble bestemt på bakgrunn av foto. Oppføring av rekkverk og grind på badehusets landside er utført uten Riksantikvarens samtykke. Riksantikvaren har ut fra en vurdering av anleggets og badehusets kulturminneverdi ikke bemerket dette.



Badehus og forstøtningsmur, foto Bård Langvandslien Riksantikvaren



Badehus, foto B. Langvandslien, Ra

I tillegg til den relativt omfattende bygningsmassen har anlegget også bestått av frukthage nede ved sjøen, stor prydhave/park med hageganger, murer og uteplasser, beiter, kjøkkenhage og en atskilt gardsplass ved hønsehuset med dam og anlegg for husdyr som fjærkre, griser, sauer, kuer og hest. Eldre bilder viser at det ved hovedhuset har stått et stort lekestativ i tre og at det på og rundt eiendommen har stått flere stakittgjerder, blant annet på muren som skiller eplehagen og badehuset fra stranda.

Riksantikvarens vurdering av kulturminnet - begrunnelse for fredningsforslaget

Ferie- og fritidsbebyggelse utgjør en vesentlig andel av eiendoms- og bygningsmassen i Norge, og det er få land som har en så sterk tradisjon knyttet til hytter og fritidseiendommer. Fossilveien 2 med tilhørende bygningsmasse er et svært godt eksempel på denne typen bebyggelse og dens bruk fra sent på 1800-tallet og utover på 1900-tallet.

Anlegget dokumenter på en sjeldent god måte hvordan bedrestilte Christianiafamilier oppførte og benyttet sine sommereiendommer fra slutten av 1800-tallet av. Videre viser anlegget at sommerlivet utenfor byen ikke bare var rekreasjon, men også arbeid knyttet til naturalhushold og matauk, også for familier som må ha hatt relativt god økonomi.

Anlegget er preget av en høy grad av autenticitet. På og i de stående bygningene er det kun utført minimale endringer etter oppføring, også i forbindelse med at den ble tatt i bruk som helårsbolig. Eiendommen ligger i et miljø med store kulturhistoriske verdier som er preget av eldre ferie- og fritidsbebyggelse i Oslos nærhet. Riksantikvaren vurderer at anlegget er av nasjonal verdi og har derfor utarbeidet fredningssak for hele anlegget.

For nærmere beskrivelse av kulturminnet viser vi til vedlagt dokumentasjon.

Redegjørelse for saksgang frem til fredningsvedtaket

Melding om oppstart av fredning ble, i samsvar med kulturminneloven § 22 nr. 1 meddelt eiere av bygninger og berørte tomter, Oslo kommune, Oslo Havn KF, Fortidsminneforeningen, Miljøverndepartementet og Fylkesmannen i Oslo og Akershus i brev av 31.3.2011. Samtidig ble dette kunngjort i avisene Aftenposten og Dagsavisen.

Oslo kommune, Eiendoms- og byfornyelsesetaten

Fra Oslo kommune, Eiendoms- og byfornyelsesetaten ble det i brev mottatt 15.4.2011 opplyst at etaten ikke har noen innvendinger til fredningen. Det ble videre påpekt at de ønsket en avklaring i forhold til avgrensningen av området, samt oppfordret til at man benytter oppdatert kartverk til fredningens illustrasjonsunderlag. Eiendoms- og byfornyelsesetaten er tildelt rollen som kommunens grunneierrepresentant.

Riksantikvarens kommentar:

En klarere avgrensning av området lå ved fredningsforslaget som ble sendt ut på høring. Riksantikvaren har benyttet seg av oppdatert kartverk til illustrasjonsunderlaget.

Eva Mesel Bøystad

I brev fra Eva Mesel Bøystad, eier av eiendom gnr/bnr: 196/238, mottatt 26.4.2011, bes det om at utedo, som står på gnr/bnr: 196/238 blir flyttet mot nord og til den fredete bygningens eiendom, og at fredningsområdet justeres deretter. Dette fordi eier av eiendom med gnr/bnr: 196/238 har planer om opparbeidelse av tomten og oppføring av bolighus.

Riksantikvarens kommentar:

Riksantikvaren har forståelse for Mesel Bøystads forespørsel i forhold til bruk av eiendom med gnr/bnr: 196/238 til oppføring av bolighus. Slik situasjonen er i dag, ligger utedoen på siden av hovedhuset og ned en skråning slik at den er lite synlig og vanskelig tilgjengelig fra hovedhuset. Samtidig er denne plasseringen den historisk korrekte. Riksantikvaren vil allikevel ikke motsette seg en endret plassering av utedoen. Dette på grunnlag av at en plassering på eiendom med gnr/bnr: 196/238 er problematisk for eier, og fordi en ny plassering på samme tomt som hovedhuset i Fossilveien 2 vil gjøre at utedoen i større grad kan oppleves som en mer tilgjengelig og synlig del av det helhetlige anlegget, og fordi det vil gjøre

vedlikehold av bygningen lettere. En ny plassering av utedoen bør ikke være for langt fra den nåværende plasseringen, og utedoen med fundament bør stå på samme side av hovedbygningen som i dag, for at så lite som mulig ved plasseringen blir endret. Riksantikvaren ber om en detaljert søknad når en eventuell flytteprosess blir aktuell. Før eventuell flytting av utedoen kan skje må dispensasjonssøknad sendes, vurderes og ev. vedtak om dispensasjon for flytting fattes av kulturminnemyndighetene.

Erik Mesel

I brev fra Erik Mesel, eier av eiendom med gnr/bnr: 196/240, representert ved advokat Tallag Andersen og mottatt 9.5.2011 ble det protestert mot en mulig fredning av strandområdet. Dette fordi Mesel har tinglyst rett til båt plass på stranden, og er redd fredningen vil ødelegge denne bruksretten. Mesel påpeker at han ikke har noen innvending mot fredningen av lysthuset som står på hans eiendom. I brevet bes også om opplysninger om hvorfor strandområdet skal inngå i fredningen.

Riksantikvarens kommentar:

Riksantikvaren kommenterte denne klagen i e-post sendt 7.6.2011. I e-posten påpekes at området fredes slik det står på fredningstidspunktet og at fredningen ikke vil ha noen tilbakevirkende effekt. En fredning etter kulturminneloven medfører ikke at Erik Mesel mister den båt plassen han har i dag. I forhold til strandområdet opplyste Riksantikvaren i samme e-post at dette er tatt med i varsel om oppstart av fredning fordi badehuset og området ned mot sjøen opprinnelig har vært en del av eiendommen i Fossilveien 2. Riksantikvaren ønsker å sikre mest mulig av det opprinnelige anlegget som fortsatt har klar kulturhistorisk verdi i henhold til formålet med fredningen, og som fortsatt kan oppleves som en del av det opprinnelige anlegget.

Torkell Vold

I brev fra Torkell Vold, eier av tomt med gnr/bnr: 196/239, mottatt 9.5.2011 kom det innvendinger til at en sone av ovennevnte eiendom ble varslet fredet etter kulturminneloven § 19 jf. § 22. Vold ba om at grensen for fredning ble lagt 5 meter lengre opp på tomte eller at Riksantikvaren anbefalte at det blir gitt dispensasjon fra byggegrensen i gjeldende reguleringsplan slik at nytt hus kunne flyttes 5 meter nedenfor byggegrensen, og slik at Vold får dette godkjent i kommunen. Dette på grunnlag av planlagt bebyggelse på tomte.

Riksantikvarens kommentar:

Riksantikvaren kommenterte merknaden i brev av 7.6.2011, og påpekte at det ut fra innsendt materiale ikke var mulig å se nøyaktig hvorvidt bygningen ville komme innenfor det området som er varslet fredet etter kulturminneloven § 19. Riksantikvaren påpekte at vi ville opprettholde sonen som var varslet etter kulturminneloven § 19 slik den var tegnet inn i varselkartet. Når et område fredes etter kulturminneloven § 19, vil det ikke kunne oppføres bygningsvolum eller større bygde installasjoner innenfor den fredete sonen. Det planlagte husets bygningskropp ville altså ikke kunne gå innenfor den sonen som vedtas fredet. Riksantikvaren understreket i samme brev at om det ville være mulig å trekke den planlagte bygningskroppen lenger vekk fra sonen som var varslet fredete, vil dette være en storfordel for opplevelsen av kulturminnet som helhet.

Riksantikvaren mottok en oppdatering i saken i brev fra Byantikvaren i Oslo 22.9.2011. Her ble den samme byggesaken sendt over til uttalelse. Dokumentene viste at tegninger var endret og boligen nå var trukket unna sonen som var varslet fredet etter kulturminneloven § 19.

I brev av 14.12.2011 uttalte Riksantikvaren at vi ikke hadde innvendinger til de nyeste, reviderte tegningene hvor den planlagte boligen er trukket unna området som varslet fredet etter kulturminneloven § 19 på eiendom gnr/bnr: 196/239.

Oslo Havn

I brev fra Oslo Havn KF, mottatt 24.5.2011, ble det påpekt at Oslo Havn KF ikke hadde noen bemerkninger til fredningssaken.

Eva Mesel Bøystad

Per telefon ble det fra eier av tomt med gnr/bnr: 196/238, Eva Mesel Bøystad forespurt hvorvidt det var mulig å flytte utedo på eiendom, gnr/bnr: 196/238 til eiendom gnr/bnr: 196/240, eid av Erik Mesel.

Riksantikvarens kommentar:

Riksantikvaren har tidligere kommentert flyttingen av utedoen. På grunn av stor endring i lesbarheten av anlegget vil det ikke være aktuelt å tillate flytting av utedoen så langt som til eiendom med gnr/bnr: 196/240.

Merknader til forslag om fredning, framkommet under offentlig ettersyn

Det kom 3 merknader til saken mens den lå til offentlig ettersyn.

Byantikvaren

Oslo kommune, Byantikvaren støttet fredningsforslaget slik det var utformet i fredningsforslaget. I Byantikvarens uttalelse framkommer det at Oslo kommune, Plan- og bygningsetaten har reist spørsmål om fredningen er i tråd med Oslos kulturminnemelding og fredningsstrategi. Byantikvaren påpeker at fredning av Villa Gräpling er i tråd med disse føringene. Plan- og bygningsetaten støtter fredning av «eiendommen, samt utedoen og lysthuset». De hevder imidlertid at badehuset ikke er originalt og anbefaler at dette, samt arealer utenfor gnr/bnr.196/52 tas ut av fredningen». Riksantikvarens vurdering av at badehuset er en del av det opprinnelige anlegget støttes av Byantikvaren. Byantikvaren støtter ikke Plan- og bygningsetatens forslag til redusert fredningsomfang.

Riksantikvarens merknader

Fredningsforslaget ble ikke endret som følge av Byantikvarens og Plan- og bygningsetatens merknader. Badehuset tilhører anlegget og et redusert fredningsomfang ville svekke den totale kulturminneverdien så mye at anlegget ikke lenger ville være av nasjonal verdi og fredningsverdig.

Eiendoms- og byfornyelsesetaten

Eiendoms- og byfornyelsesetaten setter pris på at kartet over området som er foreslått fredet ble gitt en mer umiddelbart oppfattbar form, med eiendomsgrensene gjort spesielt tydelige. Oslo kommunes eneste berørte eiendom, gnr/bnr 196/261, er allerede regulert til Spesialområde (naturvernområde - landskapsvern), med unntak av badehuset. Det betyr at uønskete tiltak eller bruksendringer som er nevnt i punkt 6. i forslaget til fredningsbestemmelser (i hht. kulturminnelovens § 19) heller ikke har vært mulig å gjøre siden reguleringsplanen S-3420 ble vedtatt i 1994.

Riksantikvarens merknader

Fredningsforslaget ble ikke endret som følge av merknader fra Eiendoms- og byfornyelsesetaten.

Bymiljøetaten

Bymiljøetaten ønsker på sikt å oppføre en enkel trapp i nordenden av områdefredningen, mellom Sundveien og badehuset. Etaten forutsetter at fredningen ikke vil vanskeliggjøre oppføringen av trappa og foreslo at det spesifiseres i fredningsbestemmelsene at en trapp tillates oppført.

Riksantikvarens merknader

Tillatelser til endringer innenfor anlegg og arealer fredet i henhold til kulturminneloven §§ 15 og 19 skal normalt vurderes og eventuelt gis gjennom dispensasjonsbehandling. Det foreligger ikke konkrete planer for trappas plassering og utforming. Tiltaket antas imidlertid å være lite og i liten grad egnet til å svekke kulturminneverdiene som søkes sikret gjennom fredningen. Riksantikvaren så det derfor ikke formålstjenlig å innarbeide trappeplanene i fredningsforslaget. Planer og ønsker om denne typen endringer vil alltid komme innfor større fredet områder og objekter. Det fins lang praksis i å behandle dem som dispensasjonssaker.

Politisk behandling av fredningsforslaget

Forslag om fredning av Ville Gräpling ble, etter at høring var gjennomført, oversendt Oslo kommune, Byrådsavdeling for byutvikling for politisk behandling. I henhold til delegert fullmakt (byrådets vedtak av 3.7.2001, sak 1360, jf. bystyrets vedtak av 30.5.2001, sak 218) avgå byråd for byutvikling følgende høringsuttalelse på vegne av Oslo kommune:

«Oslo kommune slutter seg til forslaget om å frede sommeranlegget Villa Gräpling som et arkitekturhistorisk, arkitektonisk og kulturhistorisk viktig eksempel på påkostet ferie- og fritidsbebyggelse fra sent på 1800-tallet og utover første halvdel av 1900-tallet.»

Riksantikvarens bemerkninger til høringsuttalelsene

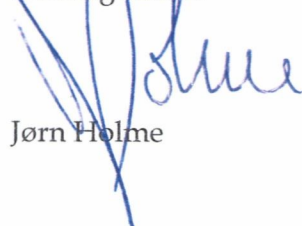
Riksantikvaren er glad for at fredningen av Villa Gräpling synes å bli godt mottatt, særlig med tanke på at fredningen berører relativt mange grunneiere. En allmenn forståelse for de høye kulturminneverdiene i anlegget er det beste grunnlaget for et godt vern og en god skjøtsel i framtiden.

Klagerett og tinglysning

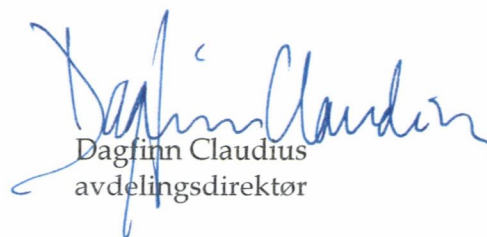
Riksantikvarens vedtak kan påklages til Miljøverndepartementet, jf. forvaltningsloven § 28. En eventuell klage skal framsettes skriftlig innen 4 uker etter at dette vedtaket er mottatt. Klagen skal stiles til Miljøverndepartementet, men sendes til Riksantikvaren.

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

Vennlig hilsen



Jørn Holme



Dagfinn Claudius
avdelingsdirektør

Vedlegg

Kopi til: Byantikvaren, Postboks 2094 Grünerløkka, 0505 Oslo/ Miljøverndepartementet, Postboks 8013 Dep, 0030 Oslo/ Fortidsminneforeningen - Oslo og Akershus, Dronningensgate 11, 0152 OSLO/ Oslo kommune - Bymiljøetaten, Postboks 9336 Grønland, 0135 OSLO, Oslo kommune - Plan- og bygningsetaten, Boks 364 Sentrum, 0102 OSLO/ Fortidsminneforeningen, Dronningens gate 11, 0152 OSLO/ Fylkesmannen i Oslo og Akershus, Postboks 8111 Dep, 0032 Oslo/ Oslo Havn KF, Postboks 230 - Sentrum, 0103 OSLO/ Oslo kommune

Mottaker	Kontaktperson	Adresse	Post
Else Øglænd Høstmark Løve		Fossilveien 8	0198 OSLO
Eva Mesel Bøystad		Tillesløkka 19	1349 RYKKINN
Henning Kristoffersen		Fossilveien 2	0198 OSLO
Oslo kommune - Eiendoms- og byfornyelsesetaten		Postboks 491 Sentrum	0105 OSLO
Oslo kommune - Friluftsetaten Miljø- og planavdelingen		Postboks 1443 Vika	0115 OSLO
Anne-Cecilie Kaltenborn		Fossilveien 2	0198 Oslo
Ellen Bjørne-Larsen Jacobsen		Røaveien 27	0752 Oslo
Erik Mesel		Sundveien 33	0198 Oslo
Torkell Vold		Skovveien 13 a	0257 Oslo