



SAKSBEHANDLER
Aase H. Eskevik

VÅR REF.
06/00428-5

DERES REF.
13/9312-4

ARK. B - Bygninger
440 (Tromsøysund) Tromsø - Tr

INNVALGSTELEFON

DERES DATO

VÅR DATO
25.02.2015

TELEFAKS
+47 22 94 04 04
postmottak@ra.no
www.riksantikvaren.no

Olga Jensens Legat
Postboks 868
9259 Tromsø

LILLE STRANDHEIM, DEL AV HOLT GÅRD - GNR./BNR. 118/3, ASKELADDEN ID 120512-1, TROMSØ KOMMUNE - VEDTAK OM FREDNING MED HJEMMEL I LOV OM KULTURMINNER § 15 OG § 19 JF. § 22

Det vises til tidligere utsendt fredningsforslag for Lille Strandheim gnr. 118, bnr. 3 i Tromsø kommune, datert 19.5.2014 som har vært på høring hos berørte parter og instanser. På grunnlag av dette fatter Riksantikvaren følgende vedtak:



Foto: Oddvar Svendsen, Troms Fylkeskommune 2009

VEDTAK:

Med hjemmel i lov om kulturminner av 9. juni 1978 nr. 50 § 15 og § 19 jf. § 22, freder Riksantikvaren Lille Strandheim, gnr. 118, bnr. 3, i Tromsø kommune.

Omfanget av fredningen

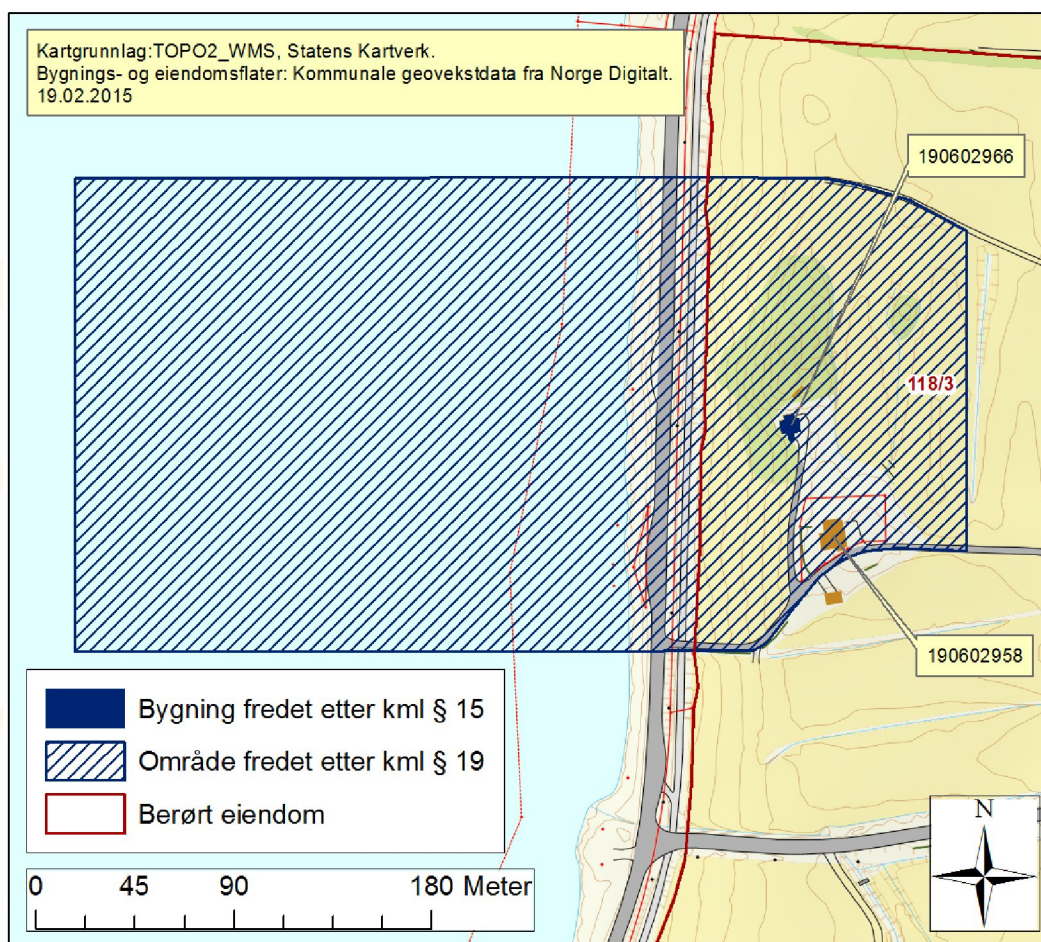
Fredningen etter kulturminneloven § 15 omfatter bygningen Lille Strandheim, som del av gnr. 118, bnr. 3, askeladden ID120512-1, slik det framgår av nedenstående kart, med eksteriør og interiør slik det framgår i bygningsbeskrivelsen av fredningen.

Vi presiserer at et tilbygg mot nord av nyere dato rommer kjøkken og badrom med innredninger fra omkring år 2000. Den nye kjøkken- og baderomsinnredningen inngår ikke i fredningen.

Fredningen etter kulturminneloven § 19 gjelder miljøet rundt bygningen Lille Strandheim, strekningen til sjøen og en sektor ut i sjøen på 250 meter slik det framgår av nedenstående kart.

Fredningen etter kulturminneloven § 19 omfatter følgende bygninger:

- To utedoer, Askeladden ID 120512-2
- Bygningen (Store) Strandheim, bygningsnummer 190602958

**Formålet med fredningen**

Formålet med fredningen av Lille Strandheim er å bevare en bygningshistorisk og kulturhistorisk verdifull bygning fra en epoke da innbyggere i bykommunen Tromsø etablerte fritidsbebyggelse på Tromsøya. Fredningen av bygningens eksteriør skal sikre dens opprinnelige arkitektoniske uttrykk. Både bygningens hovedstruktur og detaljeringen - så som fasadeløsning med dekor, vinduer, dører, materialbruk og overflater skal opprettholdes. Formålet med fredning av

bygningens interiør er å bevare rominndeling, bygningsdeler, overflater og veggfast inventar med autentisk karakter. Fredningen av bygningen har som formål å sikre bygningens arkitektoniske kvaliteter.

Fredningen av området rundt bygningen har som formål å bevare og sikre anleggets virkning i miljøet, slik at bygning og nære omgivelser opprettholdes som en fysisk og visuell enhet slik det har utviklet seg siden Lille Strandheim ble etablert.

Fredningsbestemmelser

Fredningsbestemmelsene er fastsatt med hjemmel i kulturminnelovens § 15, tredje ledd og § 19, andre ledd. Bestemmelsene gjelder i tillegg til kulturminnelovens bestemmelser om vedtaksfredete kulturminner fra nyere tid.

Bygningen, fredet etter kulturminneloven § 15

1. Det er ikke tillatt å rive, skade eller flytte bygningen Lille Strandheim eller deler av denne.
2. Det er ikke tillatt å bygge om bygningens eksteriør eller interiør. Unntak fra dette er eventuelle tilbakeføringer, jf. punkt 5.
3. Utskiftning av bygningselementer eller materialer, forandring av overflater eller farger, eller annet arbeid som går ut over vanlig vedlikehold på bygningens eksteriør, interiør eller konstruksjon er ikke tillatt. Unntak fra dette er eventuelle tilbakeføringer, jf. punkt 5.
4. Vedlikehold og istandsetting skal skje med tradisjonelle materialer og metoder tilpasset bygningens egenart og på en måte som ikke reduserer de arkitektoniske og kulturhistoriske verdiene.
5. Tilbakeføringer til opprinnelig eller tidligere utseende kan tillates i særlige tilfeller dersom det kan gjøres på et sikkert, dokumentert grunnlag og etter dispensasjon fra forvaltningsmyndigheten.

Området rundt og bygninger fredet etter kulturminneloven § 19

6. Innenfor det fredete området må det ikke settes i verk tiltak eller bruksendring som kan forandre områdets karakter eller på annen måte motvirke formålet med fredningen. Dette gjelder alle former for bebyggelse, anlegg og utvidelse av veier eller parkeringsplasser, oppsetting av gjerder eller skilt, endring av beplantning, belysning eller belegg, planering, masseuttak, utfylling og andre landskapsinngrep.
7. Fjerning av strukturerende tre- og buskvegetasjon som kan endre karakteren til området i vesentlig grad er ikke tillatt. Når det blir nødvendig å fornye trær eller busker, skal samme typer trær og busker benyttes og plantes på samme sted.

Følger av fredningen

Loophenvisning

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.

Vedlikehold

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.

For mer informasjon om vedlikehold og forvaltning av fredete bygninger og anlegg, vises til Riksantikvarens informasjonsblader.

Dispensasjon

Fredningen medfører at det må søkes om tillatelse/ dispensasjon 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 Troms fylkeskommune som avgjør om tiltaket kan iverksettes, evt. på visse vilkår. Oppstår det tvil om hva som anses som vanlig vedlikehold, skal fylkeskommunen likeledes kontaktes.

Økonomisk tilskudd

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

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.

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

Kort karakteristikk av kulturminnet

I 1824 solgte kirken Søndre Langnes som omfatter deler av nåværende Holt, gnr. 188, bnr. 3 til handelsmann Andreas Ebeltøft. Trolig fungerte eiendommen som fritids-/sommerbolig for familien og handelshuset Ebeltøft fra midten av 1800-tallet. I 1912 kjøpte Tromsø-tannlegen Lauritz Asenberg et stykke av Holt langs strandkanten, og gården Strandheim ble på kort tid etablert på eiendommen. Strandheim ble etter all sannsynlighet også etablert av tannlege Asenberg med formål å fungere som fritids-/sommerbolig. Fra 1918 hadde gården Strandheim flere eiere, frem til den i 1940 ble kjøpt av søstrene Olga Jensen og Gunvor Lind. I 1950 ble Strandheim solgt til staten og innlemmet i gården Holt som var statlig forsøksgård. Salget omfattet hele tomten, men ikke bygningen Lille Strandheim, og Jensen og Lind fikk rett til å ha bygningen stående på eiendommen så lenge en av dem levde. Samtidig fikk de tinglyst rettighet til bruk av hage samt veirett. I 1991 ble bygningen Lille Strandheim gitt i gave til Olga Jensens legat.

Trolig ble bygningen Lille Strandheim oppført i årene mellom 1913 og siste halvdel av 1920-tallet, mens stedet fremdeles fungerte for fritidsformål. Bygningsteknisk er det klare indikasjoner på at bygningen er ført opp i etapper, og trekk ved arkitekturen plasserer hovedbygningen i en tidlig fase i det aktuelle tidsrommet. Hoveddelen av bygningens første etasje består av to relativt store oppholdsrom. Det ene er vestvendt med påkostet interiør, peis og glassdør til veranda med utsikt mot sjøen. Her er det lakkert panel med mørk patina, og peis, verandadør, vinduer og belistning samt veggfast interiør er intakt med stor grad av autenticitet.

Lille Strandheim omfattes av en karakteristisk åkerholme i nord og er øvrig omkranset av gården Strandheims dyrkingsareal. Mot vest omfattes området av gang- og sykkelvei, bilvei og strandlinje.

Etableringen på Holt og senere Strandheim representerer en generell trend i bysamfunnet Tromsø, hvor byborgere omkring 1840 begynte å føre opp små vånings- og lysthus på landsteder utenfor bygrensen. Lille Strandheim er et tydelig lesbart eksempel på de kondisjonerte tromsøværingenes fritidskultur som pågikk gjennom 1800-tallet og begynnelsen av 1900-tallet.

For nærmere beskrivelse av kulturminnet vises det til dokumentasjonsvedlegget.

Riksantikvarens vurdering av kulturminnet – begrunnelse for fredningsvedtaket

Bygningen Lille Strandheim

Bygningen Lille Strandheim er et kulturminne av nasjonal verdi som representant for 1900-tallets fritidsboliger i Nord-Norge, spesielt Tromsø bysamfunns borgerskap. Bygningen har høy opplevelsesverdi som rekreasjonsmiljø, dette skildres bl.a. i rominndelingen med forholdsvis store oppholdsrom som opprettholder kontakten med naturen på utsiden gjennom store vinduer og veranda. Det er viktig å bevare bygningens utforming og bygningsmessige detaljer som er representative for byggeskikken ved 1900-tallets begynnelse, og som har trekk av både sveitserstil og jugendstil. Bygningens hovedstruktur og interiør har stor grad av autenticitet.

Miljøet rundt Lille Strandheim

Området omkring Lille Strandheim består av dyrkingsareal tilhørende gården Strandheim, en åkerholme i nord for bygningen og mot vest grenser området til sjøen. Arealet er åpent og det er viktig at vegetasjon som allé og annen beplantning bevares for å opprettholde opplevelsen og lesbarheten av Lille Strandheim som et fritidsmiljø. Den kulturhistoriske verdien av Lille Strandheim vil i stor grad være avhengig av at bygningen ses i sammenheng med det landskapet den inngår i.

Riksantikvarens myndighet

Det følger av kulturminneloven § 15 jf. § 22 at departementet kan frede byggverk og anlegg eller deler av dem av kulturhistorisk eller arkitektonisk verdi. Det følger videre av § 19 at departementet kan frede et område rundt et fredet kulturminne så langt det er nødvendig for å bevare virkningen av kulturminnet i miljøet eller for å beskytte vitenskapelige interesser som knytter seg til det. Myndighet til å fatte vedtak om fredning er delegert fra Klima- og miljødepartementet til Riksantikvaren jf. forskrift om faglig ansvarsfordeling mv etter kulturminneloven av 9. februar 1979 § 12 nr.1.

Lokalisering og eiendomsforhold. Reguleringsmessig status

Bygningen Lille Strandheim og det omkringliggende området som omfattes av fredningen ligger på Tromsøyas vestsida. Området inngår som en del av gården Holt, gnr. 118, bnr. 3.

Eierforhold

Bygningen Lille Strandheim

Olga Jensens Legat

Hovedareal på tomten, gnr./bnr. 118/3, Tromsø

Landbruks- og matdepartementet v/ Bioforsk Nord Holt

En mindre utskilt veiparsell i vestlige del av fredningsområdet. Omfatter gangveien lang bilvei

Tromsø kommune - gnr./ bnr. 118/1119.

Reguleringsforhold

Brorparten av Holt gårds arealer er regulert til LNF-område (landbruk, natur og friluftsliv) og benyttes som forskningsområde av Bioforsk Nord Holt, gnr. 118, bnr. 3. Bilveien og området til strandkanten inngår i gnr. 118, bnr. 3, og er regulert til kommunikasjonsformål (vei) og friområde.

Forhold til naturmangfoldloven

Ved offentlig myndighetsutøvelse som berører naturmangfoldet, skal prinsippene i naturmangfoldloven legges til grunn. Vi viser til lov av 19.juni 2009 nr. 100, Lov om forvaltning av naturens mangfold §§ 8-12.

Riksantikvaren har gjennomført søk i artsdatabanken *Artskart* og Miljødirektoratets *Naturbase* den 16.2.2015 for å fremskaffe kunnskap om beslutningsgrunnlaget. Dette er i samsvar med kravene i naturmangfoldloven § 7. Innenfor fredningsområdet er strandeng og strandsump i Holtfjæra registrert som viktig naturtype, og Steinkobbe er registrert som sårbar art.

Riksantikvaren vurderer det slik at fredningens konsekvenser for naturmangfoldet er i tråd med bestemmelsene i naturmangfoldloven og at fredningen i all hovedsak ikke vil ha noen negativ påvirkning på naturmangfoldet. Det er grunnlag til å anta at fredningen vil kunne bidra til å støtte opp om naturmangfoldet i fredningsområdet.

Bakgrunn for fredningen

Gunvor Lind overførte i 1991 bygningen med tilliggende rettigheter til Olga Jensens legat. Staten ved Landbruksdepartementet bemerket at rettighetene ville utvides til Olga Jensens legat så lenge legatet er eier av hytta, men at grunneieren skal ha rett til å si opp avtalen og kreve hytten fjernet med to års varsel. For å bevare en ellers dårlig representert bygningskategori i fylket, varslet Troms fylkeskommune 11.1. 2006 fredning av Lille Strandheim og deler av det omkringliggende kulturlandskapet.

Redegjørelse for saksgang og innkomne bemerkninger

Melding om oppstart av fredning ble i samsvar med kulturminneloven § 22 nr. 1 meddelt eierne og kommunen i brev av 12. 1. 2006. Samtidig ble dette kunngjort i avisene Nordlys og Tromsø, samt i Norsk Lysingsblad.

Det er ikke innkommet merknader til melding om oppstart av fredningssak.

Troms fylkeskommune utformet deretter fredningsforslag, og dette ble i samsvar med kulturminneloven § 22 nr.2 sendt på høring til berørte parter. Samtidig ble det kunngjort i avisene Nordlys og Tromsø, samt Norsk lysingsblad. Saken lå ute til offentlig høring i juli og august 2009. Etter avtale med Tromsø kommune ble det gitt forlenget frist, og saken lå ute til offentlig ettersyn i kommunen i desember 2009 og i januar 2010.

Det ble gitt en frist på 6 uker fra kunngjøringsdagen til å komme med uttalelser, og det kom inn én merknad til høringsforslaget.

Merknad fra Bioforsk Nord Holt

Bioforsk er positive til at Lille Strandheim blir fredet etter kulturminneloven og mener at bygningen er viktig å ta vare på, både som del av kulturlandskapet på Holt og som en del av Tromsø bys historie. Bioforsk opplyser om at de har forsøksarealer rundt åkerholmen som

kommer inn under området som omfattes av fredningen etter § 19. Bioforsk har derfor behov for å vedlikeholde forsøksarealene som innebærer å fjerne kratt og trær som vokser ut over jordene fra åkerholmen.

Bioforsk påpeker videre at bjørkealleen som kommer inn under områdefredningen delvis er i dårlig stand og sannsynligvis bør skiftes ut i løpet av kort tid.

Fylkeskommunens kommentarer til høringsuttalelsen

Fylkeskommunen hadde ingen innvendinger mot vanlig skjøtsel av eiendommen, jf. punkt 4 og 7 i fredningsbestemmelsene.

Tromsø kommunestyres behandling 26.3.2014

I henhold til kulturminneloven § 22 nr. 3 skal forslag om fredning legges frem for kommunestyret før vedtak om fredning fattes. Fredningsforslaget og innkomne uttalelser ble oversendt kommunen i brev av 14.7.2009. Kommunestyret behandlet saken, etter gjentatte purringer, i møte 26.3.2014.

Tromsø kommunestyre sluttet seg til forslaget om fredning av Lille Strandheim. Kommunestyret ønsket imidlertid å redusere utstrekningen av området fredet etter § 19. Videre foreslo kommunestyret at det i fredningen tas inn en bestemmelse om at fredningen ikke skal være til hinder for oppgradering eller endring av bilveg eller gang/sykkelveg og annen infrastruktur.

Fylkeskommunens kommentarer til høringsuttalelsen

Grensene for det foreslåtte fredningsområdet inkluderer åkerholmen og et tilstrekkelig åpent område omkring denne for at åkerholmen skal kunne oppfattes som et landskapselement. Forslaget om å redusere fredningsområdet etter § 19 vil redusere opplevelsen av Lille Strandheim i kulturlandskapet og imøtekommes ikke av fylkeskommunen.

Vedrørende fremtidig oppgradering av infrastruktur mente Troms fylkeskommune at konkrete problemstillinger ville bli vurdert og diskutert når de måtte bli aktuelle. Fylkeskommunen anså dette som tilstrekkelig for å sikre oppgradering av infrastruktur uten at det ville gå ut over fredningens hensikt.

Riksantikvarens vurdering

Fredningen av det omkringliggende området etter kulturminneloven § 19 første ledd, som inkluderer åkerholmen i nord og strandkanten i vest, ivaretar lesbarheten og opplevelsen av Lille Strandheim som rekreasjonsmiljø. Det er viktig å sikre en tilstrekkelig arrondering rundt et fredet kulturminne for å sikre virkningen av de fredete objekter i sitt opprinnelige miljø. Dette er i tråd med intensjonene bak kulturminneloven § 19. Riksantikvaren anser at foreliggende omfang er godt begrunnet og innebærer en tilfredsstillende avgrensning av omfanget av områdefredningen. Riksantikvaren slutter seg til Troms fylkeskommunes vurdering av Lille Strandheim og opprettholder fredningen i henhold til fylkeskommunens forslag.

Opplysning om klageadgang og tinglysing

Riksantikvarens vedtak om fredning kan påklages til Klima- og miljødepartementet, jf. forvaltningsloven § 28. Eventuell klage stilles til Klima- og miljøverndepartementet, 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

Jørn Holme

Hanna Kosonen Geiran
avdelingsdirektør

Vedlegg:

- Dokumentasjonsvedlegg
- Lov om kulturminner
- Riksantikvarens informasjonsblad «Å eie et fredet hus»

Kopi u/vedlegg til:

Tromsø kommune, Postboks 6900 Langnes, 9299 TROMSØ, Fortidsminneforeningen - Oslo og Akershus, Dronningensgate 11, 0152 OSLO, Fortidsminneforeningen – Troms fylkesavdeling, Postboks 942, 9259 TROMSØ, Troms Fylkeskommune, Postboks 6600, 9296 TROMSØ, Klima- og miljødepartementet, Postboks 8013 Dep, 0030 OSLO, Bioforsk Nord Holt, Holtvegen 66, 9016 TROMSØ, Landbruks- og matdepartementet, Postboks 8007 Dep, 0030 OSLO