

**SAKSBEHANDLER**

Lars Bru
Aase H. Eskevik

VÅR REF.
09/00915-11

ARK. B - Bygninger
38 (Nittedal) Nittedal - Ak

INNVALGSTELEFON

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

DERES DATO

DERES REF.
2011/16542-
62/61288/2014 EMNE
C53

VÅR DATO
27.04.2015

KOPI

Mottakerliste

Markerud gård - Hage, tun og deler av jordvei - gnr. 6, bnr. 1, 10, 138, 146, 147 i Nittedal kommune, Askeladden- ID 86106

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

Det vises til tidligere utsendt forslag av 11.7.2014 om fredning av hage, tun og deler av jordvei til Markerud gård, gnr. 6, bnr. 1, 10, 138, 146, 147 i Nittedal kommune, askeladden- ID 86106, som har vært på høring hos berørte parter og instanser. Riksantikvaren fatter på grunnlag av dette følgende vedtak:



Foto: Arnt Magne Haugen, Riksantikvaren 2013

VEDTAK:

Med hjemmel i lov om kulturminner av 9. juni 1978 nr. 50 §§ 15 og 19 jf. § 22, freder Riksantikvaren hagen på Markerud gård og et område rundt, gnr. 6, bnr. 1, 10, 138, 146 og 147, Kirkeveien 27, 1480 Slattum i Nittedal kommune.

Omfanget av fredningen

Fredningen etter kulturminneloven § 15 omfatter:

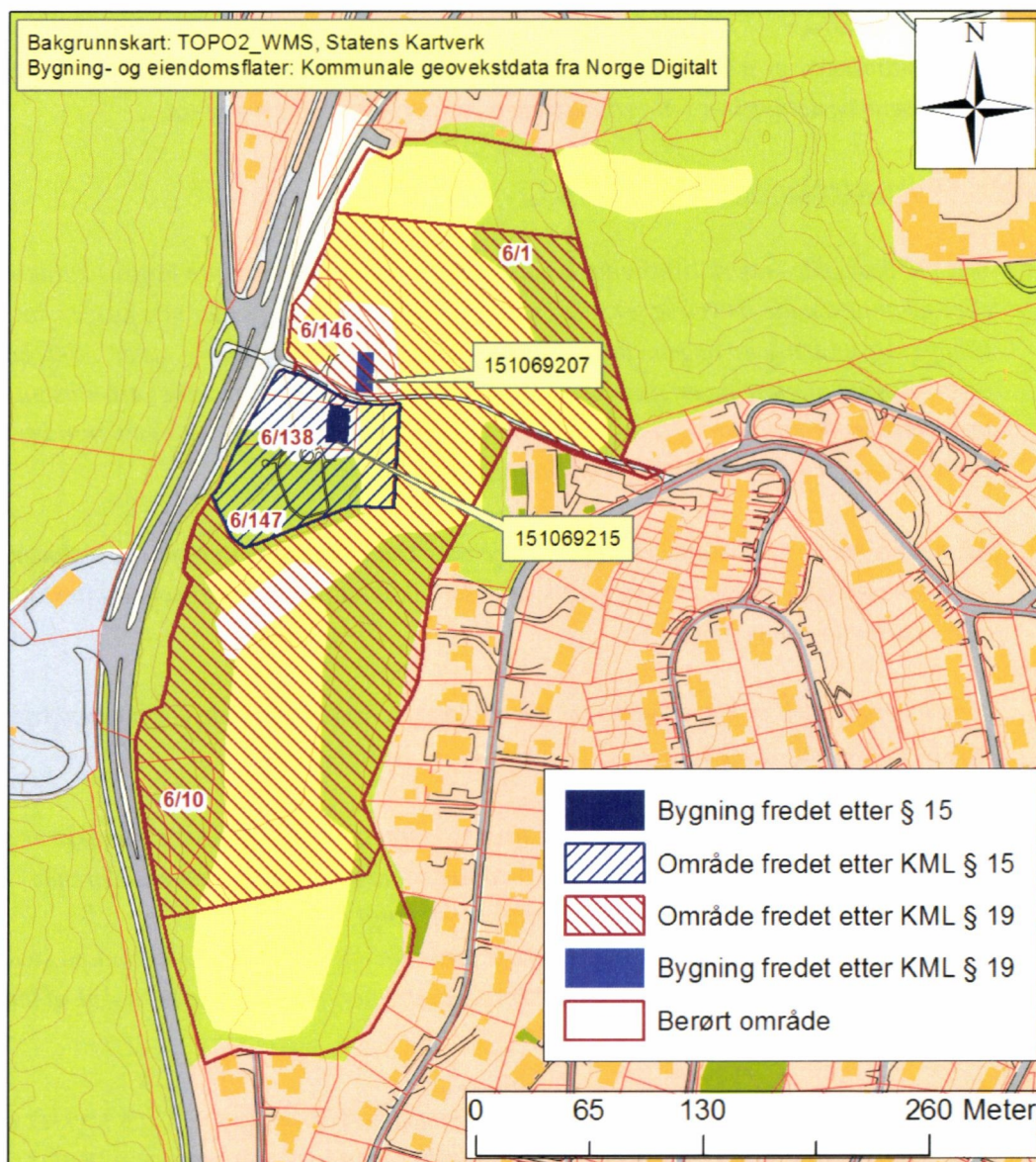
- Hageanlegget, gnr. 6, bnr. 138 og 147. Askeladden- ID 86106-3. Arealet utgjør til sammen ca. 7 daa.

Fredningsområdet for hagen etter § 15 følger hagegjerdet langs gangveien i nord, og avgrenses i øst av gjerdet mot beite/Fyrstikkjordet. I sør grenser området til rester av gammelt hagegjerde, og i vest går grensen ved gjerdet mot gangveien ned til Kirkeveien fra fylkesveg 401 Nittedalsveien.

Fredningen etter kulturminneloven § 19 omfatter:

- Tunet inkludert drengestua, gnr. 6, bnr. 146, og deler av jordvei/innmark i nord, øst og sør, gnr. 6, bnr. 1 og 10. Gårdstunet har Askeladden-ID 86106-4 og drengestua har Askeladden-ID 86106-2. Arealet utgjør til sammen ca. 53 daa.

Fredningsområdet for tunet og deler av jordveien går rundt hagen. Nord for hagen går grensen langs Kirkeveien nordover til snuhammeren og grensen mot gnr. 6, bnr. 17. Videre følges eiendomsgrensen til gnr. 6, bnr. 121 frem til der eiendomsgrensen skifter retning på gnr. 6 bnr. 85. Fra dette punktet går fredningsgrensen i en rett linje mot sørøst til nærmeste hjørne med gnr. 5, bnr 231 og følger denne eiendomsgrensen mot Birkelundveien. Fredningsgrensen følger så sørsiden av gangveien til eiendomsgrensen i vest på gnr. 6, bnr. 142. Derfra følges tomtegrensene sørover frem til grensen mellom gnr. 6, bnr. 49/50. Vestover fra dette punktet følger grensen en bue som går over i en rett linje og ender i 90 graders vinkel med eiendomsgrensen til gnr.6, bnr.1 ved fylkesveg 401 Nittedalsveien.



Formålet med fredningen

Formålet med fredning av hagen etter kulturminneloven § 15 er å bevare et kulturhistorisk hageanlegg med opprinnelse fra 1830-årene, der hagen og hovedbygningen danner en helhet som gjenspeiler 1800-tallets formuttrykk i arkitektur og hagestil. Fredningen skal også belyse hagens utvikling gjennom flere hagehistoriske perioder, og den skal sikre og synliggjøre sammenhengen mellom hovedbygningen og den historiske hagen for fremtiden.

Formålet med fredning av tunet, inkludert drengestua, og deler av jordveien/innmarka etter kulturminneloven § 19, er å bevare opplevelsen av Markerud gård i landskapet, og å opprettholde anleggets karakter av gårdsmiljø med gjenværende bygninger, hage og jordvei. Dette inkluderer også en skogbevokst randsoner mot nyere bebyggelse og veganlegg. Videre er formålet å sikre muligheten for fremtidig forskning knyttet opp mot fredningsobjektene.

Fredningsbestemmelser

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

1. Hagen, fredet etter kulturminneloven § 15

1. Det må ikke settes i verk tiltak eller bruksendringer som kan forandre hagens karakter, eller på annen måte motvirke formålet med fredningen. Dette gjelder alle former for utbygging, endring av hagens form, terrengformasjon og utstrekning, veier, stier, belegg og belysning, oppsetting av gjerder, forandring av overflater, eller annet arbeid som er mer omfattende enn vanlig vedlikehold. Trær og busker må ikke fjernes med mindre disse er sterkt skadet eller er døende på grunn av elde.
2. Alt vedlikehold og all istandsetting skal skje med tradisjonelle materialer og metoder i samsvar med hagens egenart, og på en måte som ikke bidrar til å redusere arkitektoniske og kulturhistoriske verdier.
3. Hagens vegetasjon er klassifisert i tre hovedtyper: 1. Strukturerende vegetasjon (trær, buskfelter, hekker og plenflater). 2. Bedplanter. 3. Nyttevekster.

Type 1: Det er ikke tillatt å fjerne strukturerende tre- og buskvegetasjon som ikke er sterkt skadet eller er døende på grunn av elde. Ved nødvendig utskifting skal eksisterende vegetasjon erstattes av tilsvarende arter/sorter så langt det er mulig.

Type 2: Bedplanter skal i størst mulig grad være tidstypiske for hagehistorien på stedet.

Type 3: Gamle nyttevekster som bærbusker og andre flerårige nyttevekster skal så langt mulig tas vare på.

4. Tiltak som medfører vesentlige fysiske inngrep i hagen, eller aktiviteter som svekker de verdiene fredningen søker å ivareta, er ikke tillatt. Arrangementer må skje innenfor det fredete anleggets tålegrense.
5. Tilbakeføring til opprinnelig eller tidligere situasjon når det gjelder utforming, plantemateriale, trær, busker og konstruksjoner kan tillates under forutsetning av at tiltaket kan gjøres på et sikkert, dokumentert grunnlag eller med historisk tidsriktige plantetyper, og etter dispensasjon fra kulturminnemyndigheten.

2. Tunet og deler av jordveien, fredet etter kulturminneloven § 19

Tunet:

1. På tunet må det ikke settes i gang tiltak eller bruksendringer som kan motvirke formålet med fredningen. Dette gjelder oppføring av alle former for ny bebyggelse og nye anlegg, utvidelse eller flytting av tunet, utvidelse eller endring av veien gjennom tunet eller endring av veiens belegg, etablering av nye veier, permanent parkeringsplass, oppsetting av ny belysning, nye gjerder eller gjerdetyper, nye skilt, samt endring av beplantning, planering, utfylling og andre landskapsinngrep. Utbedringer av tunet som er nødvendig for driften kan tillates etter dispensasjon fra kulturminnemyndigheten så fremt tunets karakter ikke endres vesentlig. Oppsetting av informasjonsskilt som formidler historien

og kulturminneverdien til gårdsanlegget kan tillates etter godkjenning av kulturminnemyndigheten.

2. Fredningen er ikke til hinder for tilbakeføring av tunet til opprinnelig eller tidligere utseende, eller for gjenoppføring av bygninger som tilsvarer tidligere revet låve, stabbur og andre bygninger eller konstruksjoner som tidligere har ligget på tunet, på et sikkert, dokumentert grunnlag. Tiltak for tilbakeføring eller gjenoppføring som er søknadspliktige etter plan- og bygningsloven, krever dispensasjon fra kulturminnemyndigheten.
3. Drengestuas bygningsvolum og eksteriøruttrykk skal bevares eller tilbakeføres på et sikkert, dokumenterbart grunnlag. Tilbakeføringstiltak som er søknadspliktige etter plan- og bygningsloven, krever dispensasjon fra kulturminnemyndigheten.

Jordveien:

4. 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 for eksempel tilplanting av området med skog eller annet som vil endre opplevelsen av landskapet. Det gjelder videre alle former for bebyggelse og anlegg, anleggelse av nye veier og parkeringsplasser, eller utvidelse av og endret belegg på eksisterende veier/parkeringsplasser. Det må heller ikke oppsettes ny veibelysning, nye gjerder og skilt eller foretas planering, utfylling eller andre landskapsinngrep, herunder hugging av vegetasjonsbeltet mot bebyggelsen og mot Nittedalsveien og Kirkeveien. Fredningen er ikke til hinder for alminnelig landbruksdrift, drift og utvidelse av grønnsaksparsellene eller skjøtsel av eksisterende vegetasjon.
5. Nødvendige tekniske tiltak for drenering og vedlikehold av bekk med fangdam på Sørjordet for å håndtere vann og løsmasser fra Bjørndalen Bruk kan tillates etter dispensasjon fra kulturminnemyndigheten.
6. Innenfor etablerte randsoner/vegetasjonsbelter tillates styrking av vegetasjonen med stedegne arter. For å forhindre at eventuell fremtidig bebyggelse vil virke forstyrrende inn på opplevelsen av fredningsområdet, kan det søkes dispensasjon for etablering av nye vegetasjonsskjermer.
7. På jordet øst for hovedbygningen, Fyrstikkjordet, må det ikke igangsettes tiltak som kan ødelegge grunnmursrestene etter Nittedal Tændstiksfabrik. Dersom murrestene er til hinder for landbruksdriften kan det søkes dispensasjon fra kulturminnemyndigheten for fjerning av disse, etter forutgående dokumentasjon.
8. På den delen av Nordjordet som ligger nord for tunet, inn mot Kirkeveien, kan det søkes dispensasjon fra kulturminnemyndigheten for tiltak som anses nødvendige for fremtidig utvikling, drift og aktiviteter på Markerud gård.
9. Innenfor de deler av fredningsområdet langs fylkesveg 401 Nittedalsvegen som ligger nærmere enn 15 meter fra vegens midtlinje, jf. vegloven § 29, har vegmyndighetene

tillatelse til nødvendig drift og vedlikehold i tilknytning til vegen, forutsatt at tiltakene ikke medfører skade på eller endring av terreng og vegetasjon.

Følger av fredningen

Lovhenvising

Når det gjelder behandlingen av fredete bygninger, 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 nødvendige 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 vedlikeholdet av fredete bygninger, anlegg og områder. Det grunnleggende prinsippet for vedlikehold er å bevare mest mulig av opprinnelige eller eldre elementer, materialer, detaljer og strukturer. Vedlikehold av fredete bygninger, anlegg og områder skal så langt det er mulig skje i samsvar med opprinnelig utførelse, teknikk og materialbruk og for øvrig i samsvar med fredningsbestemmelsene.

For ytterligere informasjon om vedlikehold og forvaltning av fredete bygninger og anlegg, vises til Riksantikvarens informasjonsblader. Se særlig nr. 11.1.1. *Å eie et fredet hus*, som kan lastes ned fra Riksantikvarens hjemmesider.

Dispensasjon

I henhold til kulturminneloven §§ 15 a og 19 tredje ledd, kan departementet i særlige tilfelle 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, jf. forskrift av 9. februar 1979 om faglig ansvarsfordeling mv etter kulturminneloven, § 12 nr. 2.

Fredningen innebærer at det må søkes om tillatelse / dispensasjon til å sette i gang alle typer tiltak som går ut over vanlig vedlikehold, jf. kulturminneloven §§ 15 a og 19 tredje ledd. Søknad om tillatelse skal sendes Akershus fylkeskommune som avgjør om tiltaket kan iverksettes, og eventuelt på hvilke vilkår. Ved tvil om hva som anses som vanlig vedlikehold, eller hvordan fredningsbestemmelsene skal forstås, skal fylkeskommunen likeledes kontaktes.

Økonomiske tilskudd

Det er anledning til å søke fylkeskommunen om tilskudd til vedlikehold og istandsetting av fredete bygninger og anlegg i privat eie. 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. § 15 a annet ledd. For utarbeidelse av skjøtselsplan for anleggets hage og tun vil det være anledning til å søke om tilskudd. Fylkeskommunen kan gi opplysninger om frist for innsendelse av og krav til søknad.

Kort karakteristik av kulturminnet

Eierhistorikk

Markerud har hatt gårdsdrift siden middelalderen. Fra midten av 1600-tallet ble gården eid av ulike borgere i Christiania, og den inngikk på 1700-tallet som del av Collett-familiens store skog- og jordbrukseiendommer. Trelasthandler Otto Collett kjøpte Markerud gård tilbake etter en konkurs i handelshuset Collett & Sønn i 1821. Han bygget nåværende hovedbygning som lystgård for det øvre borgerskapet i Christiania og som utfartssted under jaktseasonen. Den var også enkesete for hans hustru Marthine. I 1834 ble gården solgt til Isak Muus. I tidsrommet 1846-1855 hadde eiendommen flere eiere, men i 1855 ble Johan Lauritz Sundt eier av gården. Han bygget opp Nitedals Tændstiksfabrik på jorden øst for hovedbygningen, og benyttet Markerud som egen bolig frem til hele produksjonen ble flyttet til gården Grønvold i Østre Aker, senere Helsfyr i Oslo, og nedlagt på Markerud 1895/96.

Fra 1901 til 1957 var Hans Prydz eier av Markerud. Prydz var distriktslege, stortingsrepresentant og ordfører i Nittedal. På 1950-tallet arvet sønnen Peter Blankenborg Prydz eiendommen, og på 1960-tallet hans etterkommere. På 1980-tallet ble hovedbygningen og hagen skilt ut som egen eiendom og solgt ut av familien. Hovedbygningen med hagen har siden hatt flere eiere inntil Anne Prydz Sæterdal, barnebarn av Hans Prydz, kjøpte den tilbake i 2005.

Arkitektur, hage og landskap

Den nåværende hovedbygningen ble bygget på tidlig 1800-tallet. Tilbygget mot nord kom trolig til på 1880-tallet. Hagen antas å være etablert samtidig eller kort etter oppføringen av hovedhuset.

Hovedbygningen er oppført i empirestil. Både planløsning og fasadeuttrykk tyder på at det har vært brukt arkitekturkyndig kompetanse. Etter kildestudier har dagens eier kommet frem til at Otto Colletts nære slektning Christian Ancher Collett (1771-1833) trolig kan ha vært arkitekt. Christian Collett var arkitekt for flere samtidige hageanlegg, og har trolig også hatt innflytelse på anleggelsen av hagen. Det er derfor med stor sannsynlighet vi kan slutte at hagens utforming er kommet samtidig med huset.

Hageanlegget følger datidens idealer, den romantiske engelske hagestilen, med slyngede grusganger, stauderabatter og lysthus av løvtrær. Hagen var delt i en prydhage og en nyttehage med bærbusker, frukttrær og kjøkkenhage. Hovedhuset og hagen ligger til side for selve gårdstunet og er adskilt med gjerde og port. Hovedatkomsten har vært fra Nittedalsveien, gjennom hovedporten og alleen i hagen som ligger aksialt på hovedhusets inngangsparti. Hagen er restaurert tilbake til det utseende den hadde rundt 1940, der de eldre elementene i hagen fortsatt var lesbare.

Tunet ligger på nordsiden av hovedbygningen og avgrenses mot hovedbygningen og hagen av den gjennomgående gårdsveien i syd, Kirkeveien i vest, jordene i nord og drengestua i øst. Nord på tunet finnes noen grunnmursrester etter låvebygningen som ble revet i 1992. Tunet ligger i dag som et gjengrodd restareal.

Hagen med hovedbygning og gårdstunet med drengestue omkranses av innmark i nord, øst og sør. Innmarka består i dag hovedsakelig av beiteland, samt et område for grønnsaks- og blomsterdyrking øst for drengestua, et høydedrag i sørøst med krattskog, og en vegetasjonsskjerm mot Nittedalsveien i vest.

For nærmere beskrivelse av kulturminnet og området rundt vises det til dokumentasjonsvedlegget. Det er også utarbeidet en informativ nettside som formidler stedets historie og redegjør for restaureringsarbeidene, se www.markerud.no.

Riksantikvarens vurdering av kulturminnet. Begrunnelse for fredningsvedtaket.

Hagen

Hagen på Markerud gård er et kulturminne av nasjonal verdi. I tillegg til hagens egen opplevelses- og bruksverdi, forsterker samspillet med den fredete hovedbygningen opplevelsen av den tidsmessige helheten i anlegget. Hagen og hovedbygningen danner et svært godt eksempel på 1800-tallets formuttrykk i arkitektur og hagestil. En fredning vil sikre og synliggjøre sammenhengen mellom hovedbygningen og den historiske hagen for fremtiden.

Den restaurerte hagen på Markerud har en hovedstruktur som går tilbake til tidlig 1800-tall. Typiske elementer er den sentrale alléen som går aksialt på hovedinngangen, slyngete grusganger, avrundede bed med stauder, lysthus av løvtrær og adskilt prydd og nyttehage. Hagen fredes etter kulturminneloven § 15.

Tunet og deler av jordveien

Drengestua er den eneste gjenværende bygningen på gården som knyttes til landbruksdriften. Tunet med drengestua er viktig for lesbarheten av Markerud gård som landbrukseiendom og fredes etter kulturminneloven § 19.

Deler av jordveien rundt tunet og hagen på Markerud gård fredes etter kulturminneloven § 19 for å ta vare på opplevelsen av det fredete kulturminnet i det som er igjen av landbrukets kulturlandskap i dette området. Det er viktig for opplevelsen av Markerud at området ligger åpent og danner et lesbart, skjernet landskapsrom mellom åser og randvegetasjon.

Den utvidete fredningen av Markerud gård styrker opplevelsen av helheten mellom bygninger, hage og landskap, og bidrar til å dokumentere de forskjellige eieres sosiale tilhørighet og levesett. Markerud gård har derfor stor kilde-, dokumentasjons- og opplevelsesverdi. Akershus fylkeskommune vurderer at Markerud gård med hovedbygning, hage, tun og omliggende jordvei er et helhetlig kulturminne av nasjonal verdi som det er viktig å bevare for fremtiden. Gården er egnet til å belyse og formidle bygningsvern og hagehistorie. Eiendommen ligger i et pressområde i Nittedal, Oslos nabokommune i nord. Det er derfor viktig å sikre at jordveien rundt ikke nedbygges slik at opplevelsen av Markerud gård i landskapet svekkes.

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 kulturminneloven § 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 av 9. februar 1979 om faglig ansvarsfordeling mv etter kulturminneloven § 12 nr.1.

Forholdet til naturmangfoldloven (lov av 19. juni 2009 nr. 100)

Etter naturmangfoldloven § 8 skal offentlige beslutninger som berører naturmangfoldet så langt det er rimelig, bygge på vitenskapelig kunnskap om arters bestandssituasjon, naturtypers utbredelse og tilstand, samt effekten av påvirkninger. Gjeldende fredningsvedtak innebærer ingen endring av dagens situasjon i forhold til naturmangfoldet.

Lokalisering og eiendomsforhold. Reguleringsmessig status

Markerud gård ligger i Nittedal kommune. Gårdstunet har adresse Kirkeveien 27, 1480 Slattum. Eierforholdet til Markerud gård (oppdaterte opplysninger fra eierne 26.5.2014):

1. Hovedbygning med hage rundt huset og mot vest, gnr. 6, bnr. 138

Markerud Gård ANS:

- Kjetil Sæterdal og Jan Høvo (6 andeler)
- Anne Prydz Sæterdal (4 andeler)

2. Drengestua og tunet, gnr. 6, bnr. 146

Anne Prydz Sæterdal, (1/2 part)

Markerud Gård ANS (1/2 part)

3. Øvrige del av hagen, gnr. 6, bnr. 147

Kjetil Sæterdal (1/2 part)

Peter Prydz og Kristian Prydz (1/2 part)

4. Jorder og skogteiger rundt, gnr. 6, bnr. 1 og 10

Sameiet Markerud (nytt navn vil bli Sameiet Markerudskog):

- Peter Prydz, Kristian Prydz og Karen Prydz. (1/3 part)
- Herman Brun, Henrik Brun og Jørgen Brun. (1/3 part)
- Anne Prydz Sæterdal. (1/3 part)

Tunet med drengestua og hagen er i reguleringsplan for del av gnr. 6, bnr. 1 Markerud gård, vedtatt av Nittedal kommunestyre 30. mars 1992, regulert til spesialområde bevaring i medhold av den tidligere plan- og bygningsloven § 25.6. Området rundt er uregulert, og er i kommuneplanens arealdel for 2009-2020 avsatt til landbruk, natur og friluftsområde (LNF).

Bakgrunn for fredning

Hovedbygningen på Markerud gård er trolig oppført i 1829, og ble fredet i 1923 etter bygningsfredningsloven av 1920. Parallelt med en omfattende restaurering av hovedbygningen som ble påbegynt i 2005, ble det igangsatt restaurering og rekonstruksjon av den historiske hagen som ligger vest og syd for hovedbygningen. Mens bygningsmessige arbeider på hovedbygningen pågikk, ble hagen tilbakeført med slyngede singelganger, springvann, nyplantet lysthus og gamle stauder i asymmetriske og avrundede bed, i tråd med hovedelementene i engelsk hagestil fra 1830-tallet. Eiers tanke var at hagen skulle restaureres ferdig før hovedbygningen, slik at når denne ble ferdigstilt, ville samspillet mellom huset og hagen oppleves som den helheten den var ment å være.

Etter at hagen ble ferdig, ble det tydelig at samspillet mellom hus og hage var av stor betydning for opplevelsen av Markerud gård. For å bevare dette samspillet for ettertiden varslet Akershus fylkeskommune 18.juni 2008 fredning av hagen med et område rundt. Hagen, som er åpen for publikum etter avtale, er en kunnskapsbase for utvikling av historiske vekster og hagearkitektur.

Redegjørelse for saksgang og innkomne bemerkninger

Melding om oppstart av fredning ble, i samsvar med kulturminneloven § 22 nr.1 meddelt eieren av Markerud og Nittedal kommune i brev av 18.juni 2008. Samtidig ble oppstartsmelding kunngjort i avisene Aftenposten og Varingen. Fristen for merknader til varselet ble satt til 1. september 2008.

Ved fristens utløp var det kommet inn en uttalelse fra Markerud Gård ANS.

Markerud Gård ANS v/ Anne Prydz Sæterdal og Kjetil Sæterdal, 1. september 2008

Markerud Gård ANS ser positivt på fredning av hagen og langsiktig sikring av de øvrige områdene rundt den fredete hovedbygningen. Videre gjengis uttalelsen forkortet:

- I østre del av hagen er det ønskelig å ha et område som gir mulighet for friere disposisjon, eksempelvis til oppføring av mindre veksthus og redskapsbod.
- Det er viktig for eier å kunne utnytte tunet til formål som kan gi næringsinntekter. De regner med at en fredning kan gi muligheter for å lukke tunet ved å erstatte låven og stabburet som er revet med nye bygningsvolumer med egnet bruksformål.
- For drengestua ønsker eier at det til tross for en fredning vil kunne åpnes for fleksibilitet når det gjelder bruksformål og innvendig utforming.
- Avgrensningen av fredningsområdet mot fremtidig utbyggingsområde, avsatt i kommuneplanen, må vurderes med tanke på den økonomiske verdien dette området har for grunneierne. Vedlagt var kart med forslag til endret avgrensning av fredningsområdet.

Markerud Gård ANS ba om et møte der begge eierkonstellasjonene ville være til stede, og der følgende momenter kunne diskuteres:

- Avgrensningen av fredningsområdet mot Kirkeveien på nordsiden av tunet.
- Avgrensning av fredningsområdet mot mulig fremtidig utbyggingsfelt for boliger på søndre del av Sørjordet.
- Mulighet for utbygging på tunet.
- Diverse infrastrukturtiltak – støyskjerm/adkomst og parkering osv., forhold som er viktige for lokalisering av virksomhet på tunet.

Orienteringsmøte

Fylkeskommunen holdt et orienteringsmøte 14. oktober der eierne, kommunen og Regionskontor landbruk var til stede. På møtet ba Jørgen og Henrik Brun om anledning til å komme med egen merknad innen 1. november 2008. Dette ble imøtekommet, og uttalelsen gjengis noe forkortet:

2/3 av Sameiet Markerud ANS, familiegrenene Prydz og Brun v/ Herman Brun, 31. oktober 2008

Sameiet Markerud ANS v/ Brun påpekte at fredningen av det omkringliggende området rundt hovedbygningen og hagen medfører en potensiell verdiforringelse av eiendommen til Sameiet Markerud ANS. Deler av dette arealet er attraktive utbyggingsområder for boliger eller andre funksjoner og representerer en betydelig økonomisk verdi for grunneierne. Sameiet ser positivt på fredningen dersom den fører til en utvikling av området slik det er skissert i det følgende:

For området som ble foreslått fredet etter § 19 ble det bedt om at ca.10 daa nord for hovedbygningen og ca. 15 daa sør for hovedbygningen skulle tas ut av fredningsområdet. Begrunnelsen var at bebyggelse på disse områdene vil ligge langt fra hovedbygningen og vil være lite synlige fra denne. Med uttalelsen fulgte et kart der forslag til ny avgrensning av fredningsområdet er inntegnet.

Fylkeskommunens endringer i fredningsforslaget

Drengestuen som ble varslet fredet etter § 15, ble tatt ut av fredningsforslaget og opprettholder derfor sin status som regulert til bevaring i henhold til reguleringsplan for del av gnr. 6, bnr. 1 Markerud gård, vedtatt av Nittedal kommunestyre 30.03.1992. Tunet ble foreslått fredet etter kulturminneloven § 19, og ikke etter § 15 som varslet. Dette begrunnes i at tunet i seg selv ikke har egenverdi som fredningsobjekt, men er viktig å frede som en del av det helhetlige gårdsmiljøet.

Forslaget fra Sameiet Markerud ANS om å ta ut ca.15 daa på jordet syd for hovedbygningen ble delvis imøtekommet i fredningsforslaget. Den foreslåtte grensen for fredningsområdet ble flyttet lenger mot nord enn i fredningsvarselet, og tilsvarer omtrent området som i kommuneplanen for Nittedal 2015-2027 er avsatt til fremtidig boligutbygging.

Fylkeskommunen mente at ønsket om å ta ut et område på ca.10 daa på jordet nord for hovedbygningen ikke samsvarer med fredningens formål. Fylkeskommunen mente at boligbygging i dette området vil redusere opplevelsen av Markerud gård i kulturlandskapet vesentlig.

Fredningsforslaget av hage, tun og deler av jordvei, med hjemmel i kulturminneloven §§ 15 og 19 ble i samsvar med kulturminneloven § 22 nr.2 sendt på høring til berørte parter 30. august 2012. Samtidig ble fredningsforslaget kunngjort i Norsk lysingsblad og i avisene Aftenposten og Varingen. Det ble informert om at fredningsforslaget var lagt ut til offentlig ettersyn i Nittedal kommune og Akershus fylkeskommune, jf. kulturminneloven § 22 nr. 2 første ledd.

Det ble gitt en frist på 9 uker fra kunngjøringsdagen til å komme med uttalelser. Det kom inn fire merknader, og uttalelsene gjengis noe forkortet:

Markerud Gård ANS v/ Anne Prydz Sæterdal, Kjetil Sæterdal og Jan Høvo, 5. oktober 2012
(*Markeud Gård ANS eide på dette tidspunktet den fredete hovedbygningen og del av hagen. De har senere kjøpt tunet og drengestua sammen med Anne Prydz Sæterdal. Se egen oversikt over eiendomsforhold.*)

Markerud Gårds ANS stilte seg positive til de foreslåtte fredningsbestemmelsene for hagen. De var også positive til fredning av tunet etter kulturminneloven § 19. De motsatte seg ikke tunets fredningsbestemmelser, med unntak av punkt 2.2. hvor de hevdet at bestemmelsen i for stor grad begrenset mulighetene for en praktisk utnyttelse av tunet.

Videre ønsket Markerud Gård ANS at retningslinjer for videre restaurering av drengestua skulle bli avklart. De så det mest hensiktsmessig å frede drengestua etter § 19, og i bestemmelsene mente de det burde tydeliggjøres at det er bygningens eksteriør som del av den landbruksrelaterte bebyggelsen som er vernet.

Herman, Henrik og Jørgen Brun v/ Jørgen Brun, 9. november 2012
(*Herman, Henrik og Jørgen Brun representerer 1/3 av familiesameiet Prydz, Brun, Sæterdal / Sameiet Markerud som eier jordveien rundt tunet. Navnet vil bli endret til Sameiet Markerudskog. Se egen oversikt over eiendomsforhold.*)

Til tross for at de som grunneiere får store tap som følge av at mulig utbyggbar eiendom nær Oslo blir fredet, er Sameiet Markerud v/Brun positive til et visst omfang av fredning. Tre forhold taler for å redusere fredningsarealet etter kulturminneloven § 19 og Sameiet Markerud v/Brun ba i tillegg om at følgende skulle legges til grunn i den videre behandling av saken:

1. Arealet er et aktuelt utbyggingsområde nær Oslo, tettstedet Hagan og bussforbindelse.
2. Markerud vil få sikret et betydelig landskapsrom rundt selve gården også ved noe reduksjon i fredningsareal.
3. Ved bortfall av mulige utbyggingsområder vil grunneierne få et tap i potensielle økonomiske verdier, som er større enn den samfunnsmessige nytten ved fredning.

Sameiet Markerud v/Brun ønsket at et område på ca 5 daa i nord og et område på ca 12 daa i sørøst skulle tas ut av fredningen. Videre ønsket de at det ikke skulle legges bestemmelser til fredningen som hindrer eller reduserer mulighetene for utbygging av boliger eller lignende i tilgrensede arealer.

Statens vegvesen, 25. oktober 2012

Bevaringsområdet grenser mot fylkesveg 401. Det er gang- og sykkelvei langs denne strekningen. Statens vegvesen vurderte fredningen i sammenheng med at drift, vedlikehold og eventuelle fremtidige behov for tiltak på / i tilknytning til fylkesvegen (støyskjerming, eventuelle fremtidige behov for kollektivfelt osv.) måtte kunne gjennomføres uten å komme i konflikt med fredningen. Statens vegvesen kunne godta en byggegrense på 15 meter her, og ba om at fylkesveg 401 og en 15 meter bred arealstripe langs veien, målt fra fylkesvegens midtlinje, ikke skulle bli tatt med i området som omfattes av fredningen.

Riksantikvaren, 5. november 2012

Riksantikvaren ser det som viktig å sikre det unike og viktige kulturminnet Markerud. Svært mange tilsvarende kulturminner, særlig de som ligger i press- og utbyggingsområder, har fått sine omgivelser svært endret, og derigjennom tapt en del av sin kulturminneverdi. Riksantikvaren påpekte viktigheten av at Akershus fylkeskommune gjorde grundig analyse av hvor stort areal som burde fredes for å sikre det viktige kulturminnet.

Merknader til høringsuttalelsene

Akershus fylkeskommunes behandling i fylkesutvalget 29. april 2013

I henhold til Akershus fylkeskommunes rutiner for behandling av saker om fredning etter kulturminneloven, vedtatt av fylkestinget 24. september 2012 i sak 97/12, avgir fylkesutvalget høringsuttalelse til fredningsforslaget etter at de øvrige høringsuttalelser er innkommet. I tråd med dette behandlet fylkesutvalget fredningsforslaget i møte 29. april 2013, sak 64/13, og avgav følgende høringsuttalelse:

Akershus fylkeskommune anbefaler fredning av hagen, tunet og deler av jordveien på Markerud gård, gnr. 6/1, 10, 138, 146, 147, med hjemmel i kulturminneloven §§ 15 og 19, i tråd med fylkesrådmannens forslag datert 16.5.2012. I det endelige fredningsforslaget som oversendes Riksantikvaren foreslås det å justere enkelte av fredningsbestemmelsene, jf. fylkesrådmannens anbefaling i saksframlegget.

Herman, Henrik og Jørgen Bruns innvendinger mot saksframlegget, v/Jørgen Brun 15. mai 2013

Fylkeskommunen orienterte grunneierne på e-post 6. mai 2013 om fylkesutvalgets høringsuttalelse og om videre saksgang. Herman, Henrik og Jørgen Brun v/ Jørgen Brun, som representerer 1/3 av familiesameiet Prydz, Brun, Sæterdal, sendte 15. mai 2013 en e-post med innvendinger mot fylkesrådmannens saksutredning til fylkesutvalget. De mente at saken var manglende opplyst, og at høringsuttalelsene ikke ble gjengitt korrekt. De så på dette som saksbehandlingsfeil og ba om at saken skulle rettes opp.

Akershus fylkeskommune sendte et svar datert 14. juni 2013 til Brun med kommentarer til merknadene. E-posten fra Brun og brevet fra fylkeskommunen ble vedlagt oversendelsen til kommunestyret, og ble også vedlagt oversendelsesbrevet til Riksantikvaren.

Nittedal kommunestyres behandling 18. november 2013

I henhold til kulturminneloven § 22 nr. 3 oversendte Akershus fylkeskommune 12. juli 2013 fredningsforslaget med høringsuttalelser for behandling i kommunestyret i Nittedal. I oversendelsesbrevet ble det redegjort for hvilke justeringer av fredningsforslaget fylkeskommunen ville foreta i det endelige fredningsforslaget som skulle oversendes Riksantikvaren.

Nittedal kommunestyre behandlet fredningsforslaget i møte 18. november 2013, sak 103/13, og fattet følgende vedtak:

Nittedal kommune anbefaler at fredningen begrenses i større grad i tråd med Familiesameiet Prydz, Brun og Sæterdal sin uttalelse. Dette likevel slik at det er grunnlag for å opprettholde fredningens målsetting.

Vurdering etter kommunestyrets behandling

Fylkeskommunens kommentarer til høringsuttalelsene

Fylkeskommunen kommenterte ulike temaer/problemstillinger som tas opp i høringsuttalelsene, med vekt på punkter der det kom innspill til endringer.

Hagen

Hagen og hovedbygningen er de sentrale elementene i denne fredningen. Det er positivt at Markerud Gård ANS slutter seg til å frede hagen etter kulturminneloven § 15, formålet med fredningen og bestemmelser.

- Det endelige fredningsforslaget for hagen er identisk med forslaget som var på høring.

Tunet

Tunet er viktig for lesbarheten av Markerud gård som landbrukseiendom. I varselet foreslo fylkeskommunen å frede tunet inkludert drengestua etter kulturminneloven § 15, men endret dette til fredning etter § 19 i forslaget som ble sendt på høring. Det er positivt at Markerud Gård ANS slutter seg til å frede tunet etter § 19, formålet med fredningen og bestemmelsene, med unntak av nest siste setning i punkt 2.2. Fordi fredningsbestemmelsene skal gjelde for lang tid fremover, foreslo Fylkeskommunen å opprettholde formuleringen i punkt 2.2, med noen små justeringer. Fylkeskommunen la imidlertid til en setning som åpner for nødvendige utbedringer av tunet.

- Fredning av tunet, inkludert drengestua, etter kulturminneloven § 19 opprettholdes i det endelige fredningsforslaget.
- I det endelige fredningsforslaget er punkt 2.2 i bestemmelsene supplert med følgende setning: *Utbedringer av tunet som er nødvendig for driften kan tillates etter godkjenning av kulturminnemyndigheten så fremt tunets karakter ikke endres vesentlig.*

Drengestua

Markerud Gård ANS mente det var viktig at retningslinjer for videre restaurering av drengestua blir avklart. Drengestua er den eneste gjenværende bygningen på gården som knyttes til landbruksdriften. Den utgjør en av veggene i tunet og er viktig å bevare for

oppfattelsen av helheten. Drengestua er i seg selv en kulturhistorisk viktig bygningstype, men fylkeskommunen vurderte at den ikke skulle inngå i hovedformålet for fredningen på Markerud, men i fredningen av tunet etter kulturminneloven § 19.

I fredningsforslaget som var på høring var ikke drengestua omtalt i fredningsbestemmelsene for tunet. Fylkeskommunen la derfor til en bestemmelse om bevaring av drengestua. Det er først og fremst drengestuas bygningsvolum og eksteriøruttrykk som er viktig å bevare som del av gårdsmiljøet rundt hovedbygningen og hagen.

- I det endelige fredningsforslaget ble det under fredningsbestemmelsene for tunet lagt til et nytt punkt 2.4 som omhandlet drengestua: *Drengestuas bygningsvolum og eksteriøruttrykk skal bevares eller tilbakeføres på et sikkert, dokumenterbart grunnlag. Tilbakeføringstiltak som er søknadspliktige etter plan- og bygningsloven skal godkjennes av kulturminnemyndigheten.*

I reguleringsplanen for en del av Markerud gård, vedtatt 1992, er drengestua regulert til bevaring etter § 25. 6 i eldre plan- og bygningslov. For drengestua er det fastsatt følgende reguleringsbestemmelse: *Sidebygning 2 (uthus/drengestue) skal fortrinnsvis utbedres. Rivetillatelse kan gis dersom bygningen erstattes av ny bygning samme sted som har tilnærmet samme form og som blir tilpasset eksisterende bygningsmiljø. – Utbedring, alternativt riving og nybygging, og eventuelle senere eksteriørendringer skal godkjennes av fylkeskonservator.*

Fylkeskommunen anbefalte Nittedal kommune å endre denne reguleringsbestemmelsen, slik at det ikke er tillatt å rive drengestua. Fylkeskommunen vil også anbefale kommunen å utvide reguleringsbestemmelsene til å omfatte deler av interiøret i boligdelen av drengestua, slik at den opprinnelige planløsningen og deler av de opprinnelige innvendige veggene kan bevares, samtidig som det kan legges til rette for mer fleksibel bruk og innvendig utforming av hele bygningen.

Del av jordveien som fredes etter kulturminneloven § 19

Tidligere fredet en bygninger uavhengig av det omkringliggende miljø. Enkelte fredete bygninger er derfor blitt innestengt og står som øyer i et moderne utbyggingsmiljø, uten forklaring og visuell sammenheng med de omgivelser de en gang var en del av. På Markerud er det fortsatt en mulighet til å unngå en slik utvikling ved å frede deler av jordveien etter kulturminneloven § 19.

Det er ulike oppfatninger blant høringspartene om hvor stort fredningsområdet etter § 19 må være. Markerud Gård ANS er positiv til fredning av de foreslåtte deler av jordveien etter § 19 og de tilhørende fredningsbestemmelser, mens Herman, Henrik og Jørgen Brun ba om at et område på ca. 5 daa i nord og et område på ca. 12 daa i sørøst tas ut av fredningen. Riksantikvaren påpekte viktigheten av at Akershus fylkeskommune grundig vurderte hvor stort areal som skulle fredes. Kommunestyret i Nittedal anbefalte at fredningen skulle begrenses i større grad, i tråd med familiesameiet Prydz, Brun og Sæterdal sin uttalelse.

Fylkeskommunen forsto det slik at kommunestyret her siktet til Herman, Henrik og Jørgen Bruns uttalelse.

I fredningsforslaget som ble sendt på høring reduserte fylkeskommunen arealet av jordveien som ble foreslått fredet etter § 19, sammenlignet med arealet som ble vist i varselet. Fylkeskommunen vurderte at avgrensingen i fredningsforslaget som var på høring var nødvendig for å bevare virkningen av hovedbygningen og hagen i miljøet. I fredningsforslaget opprettholdt fylkeskommunen denne avgrensingen.

Mot sør, på Sørjordet, grenset fredningsområdet omtrent inntil det arealet som i arealdelen til kommuneplanen for Nittedal 2009-2020 er avsatt til fremtidig boligutbygging (B2). Hovedbygningen og hagen er mest synlig fra sør og øst, og fylkeskommunen vurderte at dette ubebygde arealet er viktig for opplevelsen av anlegget i et landbrukslandskap. Det er viktig å opprettholde Sørjordet som et åpent kulturlandskap med randvegetasjon, og Fylkeskommunen mente derfor at fredningsområdet i sør ikke bør reduseres ytterligere.

Området nord for tunet, Nordjordet, er også viktig for opplevelsen av anlegget i et landbrukslandskap. Det foreslåtte fredningsområdet hadde i nord en naturlig avgrensning mot bekkedraget sør for eksisterende boligfelt. Dette området er imidlertid mer skjermet fra hovedbygningen og hagen, og slik sett litt mindre sårbart enn Sørjordet. I fredningsforslaget åpnet fylkeskommunen for at det inn mot Kirkeveien kan søkes om dispensasjon for tiltak som anses nødvendige for fremtidig utvikling, drift og aktiviteter på Markerud.

Fylkeskommunen ville primært gå inn for at hele det foreslåtte området nord for tunet inngikk i § 19-fredningen. Dersom innspillet fra Herman, Henrik og Jørgen Brun v/ Jørgen Brun om å ta ut noe areal i nord skulle imøtekommes, mente Fylkeskommunen at det er viktig at fredningsområdet ikke reduseres mer enn at det fortsatt er et romslig åpent landbruksareal rundt tunet, og rom for en buffersone med vegetasjonsbelte mot et eventuelt nytt boligområde, jf. punkt 2.7 i forslag til fredningsbestemmelser.

- I det endelige fredningsforslaget er arealet av jordveien som foreslås fredet etter kulturminneloven § 19 identisk med forslaget som var på høring.

Fredningsgrense og byggegrense mot fylkesveg 401 Nittedalsveien

Statens vegvesen ba om at fylkesveg 401 og en 15 meter bred arealstripe langs vegen, målt fra fylkesvegens midtlinje, ikke ble tatt med i området som omfattes av fredningen.

Med unntak av en strekning innenfor kulturmiljøloven § 19-området helt sør på Sørjordet ser fredningsgrensen mot fylkesveg 401 ut til å være lenger enn 15 meter fra vegmidte. Ettersom det ikke skal skje noen byggetiltak innenfor de deler av fredningsområdet som er nærmere enn 15 meter fra vegmidte, mente fylkeskommunen at den foreslåtte fredningsgrensen mot fylkesveg 401 kunne beholdes, forutsatt at dette ikke vil være til hinder for nødvendig drift og vedlikehold i tilknytning til vegen. Statens vegvesen har i telefonsamtale bekreftet at dette kan være en akseptabel løsning.

- I det endelige fredningsforslaget er den foreslåtte fredningsrensingen mot fylkesveg 401 opprettholdt.
- Under fredningsbestemmelsene er det lagt til et nytt punkt 2.10 med følgende ordlyd: *Innenfor de deler av fredningsområdet langs fylkesveg 401 Nittedalsvegen som ligger nærmere enn 15 meter fra vegens midtlinje, jf. veglovens § 29, har vegmyndighetene tillatelse til nødvendig drift og vedlikehold i tilknytning til vegen, forutsatt at tiltakene ikke medfører skade på eller endring av terreng og vegetasjon.*

Riksantikvarens bemerkninger til høringsuttalelsene

Riksantikvaren slutter seg til Akershus fylkeskommunes vurdering av Markerud gård som et viktig nasjonalt kulturminne. I et nasjonalt perspektiv har hagen på Markerud gård høy kulturhistorisk verdi som representant for private grøntanlegg i tilknytning til gårdsbruk. Den historiske hagen danner i samspill med det fredete hovedhuset en helhet som representerer 1800-tallets uttrykk i arkitektur og hagestil. Hagen har i tillegg en lesbar hagehistorisk utvikling.

Fredningen av det omkringliggende området etter kulturminneloven § 19 første ledd ivaretar lesbarheten og opplevelsen av anlegget Markerud som landbrukseiendom og sammenhengen med omgivelsene. Tunet, drengestua og det åpne landskapsarealet rundt Markerud gård er viktige elementer i fortellingen og forståelsen av gårdsanlegget. Det er viktig å sikre en tilstrekkelig arrondering rundt et fredet kulturminne for å bevare virkningen av de fredete objekter i sitt opprinnelige miljø. Dette er i tråd med intensjonene bak kulturminneloven § 19.

Hovedhuset og hageanlegget på Markerud gård er mest sårbar fra sør. Beliggende i et område under utbyggingspress anser Riksantikvaren at foreliggende omfang mot sør er godt begrunnet og innebærer en tilfredsstillende avgrensning av omfanget av områdefredningen.

Riksantikvaren opprettholder fredningen av Sørjordet etter kulturminneloven § 19 i henhold til fylkeskommunens forslag.

Riksantikvaren opprettholder sin vurdering av Nordjordets verneverdi og viktige forhold til kulturmiljøets øvrige elementer som Markerud gårds hovedbygning, hage og tun med drengestue utgjør. Riksantikvaren imøteser Familien Brun og Nittedal kommunes merknad og begrenser fredningsområdet nord for gårdstunet med ca. 5,6 daa. Riksantikvaren vurderer at kulturminneverdien ivaretas ved begrensnings av fredningsomfanget og at det ikke er i konflikt med fredningens formål.

Ved eventuell fremtidig utbygging bør det etableres buffersoner på 10-15 meter for planting av vegetasjonsbelter med stedegen vegetasjon som kan skjerme fredningsområdet fra ny bebyggelse. Det bør også utarbeides en skjøtselsplan for hagen med retningslinjer for bruk, vedlikehold, videreutvikling og eventuell tilbakeføring av anlegget. Planen vil være en premissgiver for eier, bruker, kulturminnemyndigheten, og annen offentlig forvaltning.

Opplysning om klageadgang og tinglysing

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

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

Kopi til:

Fortidsminneforeningen, Dronningens gate 11, 0152 OSLO/ Fortidsminneforeningen - Oslo og Akershus, Vøienvolden gård - Maridalsveien 120, 0461 OSLO/ Nittedal kommune, Moveien 1, 1482 NITTEDAL/ Jan Høvo, Uranienborg terrasse 4, 0351 OSLO/ Klima- og miljødepartementet - Kulturminneavdelingen, P.B. 8013 Dep, 0030 OSLO/ Statens Vegvesen - Region øst, Postboks 1010 Skurva, 2605 LILLEHAMMER/ Akershus fylkeskommune, Postboks 1200 Sentrum, 0107 OSLO