



SAKSBEHANDLER
Bård Langvandlien
Lars Erik Eibak Bru

INNVALGSTELEFON
+47 982 02 785
DERES DATO

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

VÅR REF.
14/00530-4

DERES REF.

VÅR DATO
07.09.2015

KOPI

ARK. B - Bygninger
42,44 Eidsvoll kom. - Ak

Omar Wiker
Nesvegen 108
2080 Eidsvoll

Jøndal Østre - gnr. 6, bnr. 1 i Eidsvoll kommune
Vedtak om fredning med hjemmel i Lov om kulturminner §§ 15 og 19 jf. § 22

Vedtak

I medhold av Lov om kulturminner av 9. juni 1978 nr. 50 (kml) §§ 15 og 19, jf. § 22, freder Riksantikvaren hovedbygningen på Jøndal Østre med et område rundt for å bevare kulturminnets virkning i miljøet, Nesvegen 106 og 108, gnr. 6, bnr. 1 i Eidsvoll kommune.



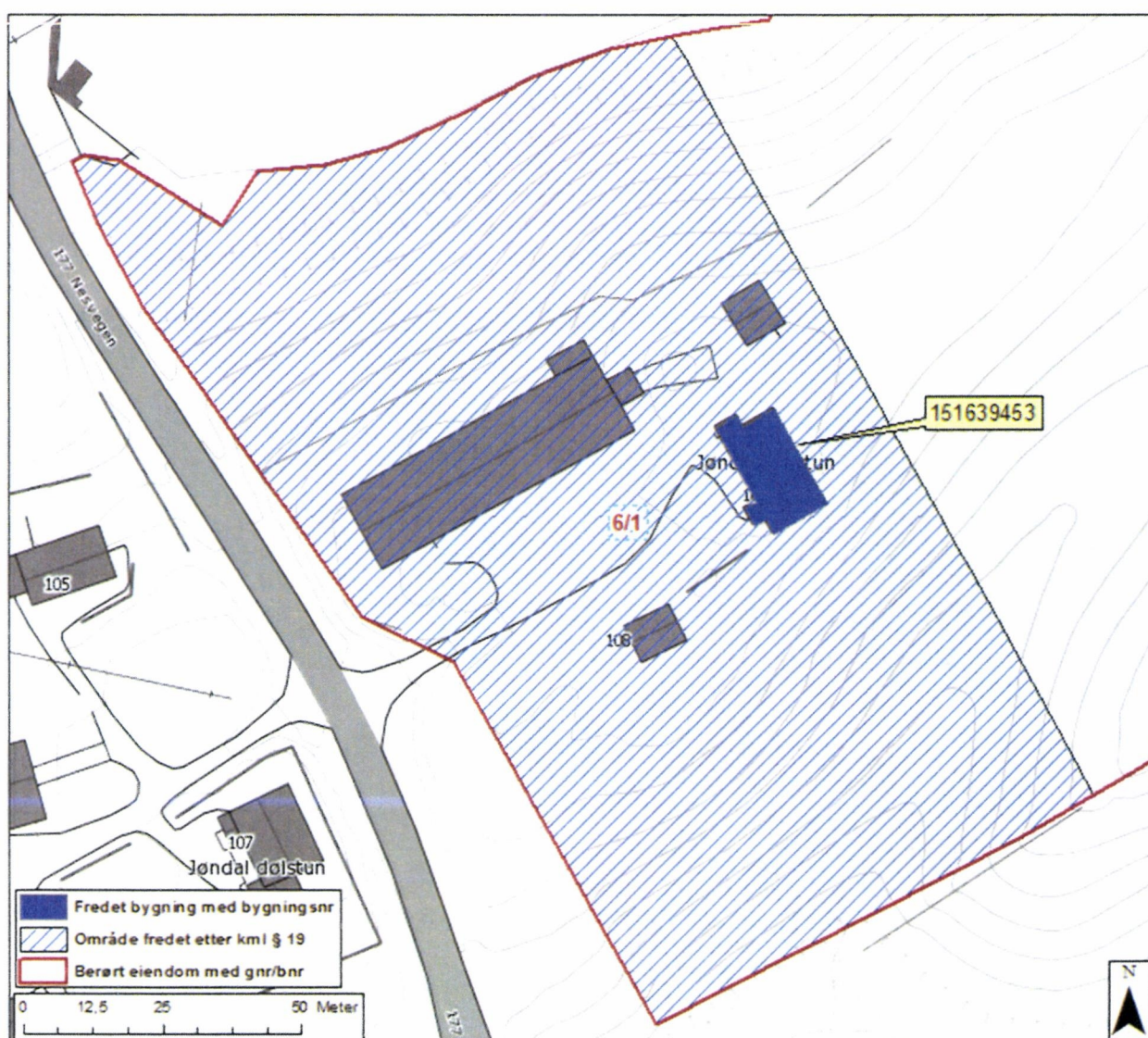
Jøndal Østre, foto: Akershusbasen, 1964

Omfanget av fredningen

Fredningen etter kulturminneloven § 15 omfatter hovedbygningens eksteriør og interiør med planløsning, materialbruk og detaljer som vinduer, dører, gerikter og listoerk, fast inventar og større løst inventar (se vedlagt liste). Fredningen omfatter ikke nyere innredning, overflater og vegger i to baderom i andre etasje og nyere kjøkkeninnredning.

Hovedbygningen har bygningsnummer 151639453.

Fredningen etter kulturminneloven § 19 omfatter hagen og tunet med driftsbygning, stabbur og bryggerhus. Fredningsområdet er avgrenset mot eksisterende eiendomsgrenser mot nord, sør og vest. Mot øst er grensen for fredningsområdet plassert 7 meter øst for stabburet. Fredningsområdet er markert på kart under.



Formålet med fredningen

Formålet med fredningen etter kulturminneloven § 15 er å bevare en større autentisk hovedbygning fra første halvdel av 1800-tallet, knyttet til østnorsk bondekultur.

Fredningen av bygningens eksteriør skal sikre bygningens arkitektur. Både hovedstrukturen i det arkitektoniske uttrykket og detaljeringen, så som fasadeløsning, materialbruk og opprinnelige/eldre vinduer og dører, skal bevares. Formålet er videre å bevare interiøret med rominndeling, konstruksjoner, bygningsdeler, ildsteder, overflater, detaljering og tre eldre lintøyskap. Formålet med å frede et område rundt hovedbygningen etter kulturminneloven § 19, inkludert hagen og tunet med driftsbygning, stabbur og bryggerhus er å sikre opplevelsen av hovedbygningen som del av gårdstunet og kulturlandskapet.

Fredningsbestemmelser

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

Fredningsbestemmelser for hovedbygningen - fredet etter kulturminneloven § 15:

1. Det er ikke tillatt å skade, rive eller flytte hovedbygningen eller deler av den.
2. Det er ikke tillatt å bygge om hovedbygningens eksteriør eller fredete interiør.
3. Utskifting av bygningselementer eller materialer, forandring av overflater eller annet arbeid ut over vanlig vedlikehold på bygningens eksteriør, konstruksjon eller interiør er ikke tillatt. (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 bygningens egenart, opprinnelig konstruksjon og materialbruk, og på en måte som ikke reduserer de kulturhistoriske og arkitektoniske verdiene.
5. Tilbakeføringer til opprinnelig eller tidligere utseende og/eller konstruksjon kan tillates i særlige tilfelle under forutsetning av at tiltaket kan gjøres på et sikkert, dokumentert grunnlag og etter dispensasjon fra forvaltningsmyndigheten.
6. Det kan tillates modernisering eller eventuelt flytting av eksisterende bad. Tiltaket forutsetter dispensasjon fra forvaltningsmyndigheten.

Fredningsbestemmelser for området - fredet etter kulturminneloven § 19:

1. Driftsbygning, stabbur og bryggerhus skal opprettholdes med eksisterende plassering, volum og uttrykk.
2. Innenfor det fredete området må det ikke settes i verk tiltak eller endringer som kan forandre området karakter eller på annen måte motvirke formålet med fredningen. Dette gjelder alle former for bebyggelse, anlegg og utvidelse av vei eller parkeringsplass, oppsetting av gjerder og skilt, planering, utfylling, vesentlig endring av eksisterende beplantning og belegg og andre landskap- og terrengendringer. Unntatt fra dette er endringer som er nødvendige for å videreføre jordbruksdrift og husdyrhold, tilpasset eksisterende bygningsmasse og området karakter. Slike tiltak skal likevel gjennomføres i nært samarbeid med antikoariske myndigheter.

Følger av fredningen

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 dispensasjon etter kulturminneloven må foreligge før arbeider med tillatelse etter plan- og bygningsloven kan settes i verk.

Vedlikehold

Det er eier som har ansvar for det løpende vedlikeholdet av fredete bygninger. Det grunnleggende prinsippet for vedlikehold av fredete bygninger er å bevare mest mulig av opprinnelige eller eldre bygningselementer 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 det til Riksantikvarens informasjonsblader. Se særlig nr. 11.1.1. Juridiske forhold – Å eie et fredet hus www.riksantikvaren.no

Dispensasjon

I henhold til kulturminneloven §§ 15a 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 rundt. Dispensasjonsmyndigheten er i henhold til forskrift av 9. februar 1979 om faglig ansvarsfordeling mv. etter kulturminneloven, § 12 nr. 2, delegert til Akershus fylkeskommune med Riksantikvaren som klageinstans.

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. Søknad om tillatelse skal sendes Akershus fylkeskommune som avgjør om tiltaket kan iverksettes, evt. på visse vilkår. Oppstår det tvil om hva som anses som vanlig vedlikehold, skal likeledes Akershus fylkeskommune kontaktes.

Økonomisk tilskudd

Det er anledning til å søke fylkeskommunen om tilskudd til istandsettingsarbeider. Dersom det etter kulturminneloven § 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.

Fylkeskommunens vurdering av kulturminnet – begrunnelse for fredningsforslaget

Fredningen skal sikre en representativ og typisk hovedbygning fra første halvdel av 1800-tall knyttet til østnorsk bondekultur. Opp gjennom århundrene har jordeiendommene knyttet til Jøndalgårdene vært eid av både godseiere og kirken. De siste århundrene har det imidlertid vært bønder som både har drevet og eid gårdene. Sosialt sett er hovedbygningen på Jøndal Østre del av et bygningsmiljø knyttet til bondestanden. I volum, planløsning og detaljer har bygningen imidlertid likhetstrekk med hovedbygningene en finner på østlandske embetsmannsgårder fra samme periode. Bygningen er stor, men noe mindre enn mange av embetsmannsbygningene. Jøndal Østre representerer en typisk utvikling hvor stiltrekk er overtatt og tilpasset i en ny sammenheng.

Hovedbygningen på Jøndal Østre er bevart med en høy grad av autentisitet. Utvendig er det bygd til et bislag i sveitserstil og utført noe utskifting av ytterkledning, men stort sett er fasadene bevart med opprinnelig empireutforming. Vinduene er av ulik alder, trolig satt inn/skiftet ut i tre etapper. Alle vinduene har imidlertid samme ruteinndeling og tilnærmet samme format som de eldste og opprinnelige. Innvendig er planløsning og eldre overflater også i stor grad bevart. Bygningen er plassert i sitt opprinnelige miljø, som del av et kulturlandskap og et gårdstun, med bebyggelse fra 1700-tallet frem til 1942. Bygningen har et vedlikeholdsetterslep og behov for utbedring av blant annet taket. Så langt fylkesrådmannen kjenner til er det ikke omfattende skader på konstruksjoner eller bygningsdeler.

Hovedbygningen på Jøndal Østre har stor kunnskapsverdi som en kilde til dokumentasjon av bo- og levekår på et mellomstort østlandsk gårdsbruk fra første halvdel av 1800-tallet.

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.

Reguleringsmessig status

Jøndal Østre har adresse Nesvegen 106 og 108, 2080 Eidsvoll, gnr.6, bnr. 1 i Eidsvoll kommune. Eiendommen eies av Omar Wiker. Eiendommen ligger innenfor LNF-område i kommuneplanen. Eiendommen er ikke omfattet av reguleringsplan og kommuneplanens bestemmelser gjelder.

Forhold til Naturmangfoldloven

Prinsippene i Lov av 19.juni 2009 nr. 100 (Naturmangfoldloven) §§ 8-12 skal legges til grunn ved offentlig myndighetsutøvelse som berører naturmangfoldet. Riksantikvaren har gjort søk i Naturbasen til Direktoratet for Naturforvaltning og Artsbanken for å framskaffe nødvendig kunnskap til beslutningsgrunnlag.

Innenfor området som fredes etter kulturminneloven §§ 15 og 19 er det ikke registrert sårbare, sterkt truede eller kritisk truede arter eller sårbare naturlandskap. Jøndalsåsen med flere tjern og vann samt Jøndalsåa er registrert som et viktig bekkedrag. Kun en marginal del av området som fredes etter kulturminneloven ligger innenfor dette området. Fredning og fortsatt skjøtsel av arealene i henhold til fredningsvedtakets og kulturminnelovens bestemmelser vil ikke virke inn på naturmangfoldet.

Kort karakteristikk av kulturminnet med teknisk tilstand

Hovedbygningen på Jøndal Østre er plassert i enden av et avlangt, rektangulært gårdstun, med en større driftsbygning mot nordvest og et mindre bryggerhus/drengestue mot sørøst. Stabburet er plassert mellom driftsbygningen og våningshuset i utkanten av gårdstunet. Gårdstunet er åpent mot riksvei 177 i sørøst. Tilkomst til gården er fra en vei som går bratt opp fra riksveien, over gårdstunet og videre, som en traktorvei, ut mot åkrene mellom stabburet og hovedbygningen.

Tidligere gårdshage lå ved hovedbygningens sørøstgavl. I dag er det en del vegetasjon ved innkjøring til tunet og mot sørøst. Hovedbygningen på Jøndal Østre er i følge bokverket Norske

Gardsbruk oppført omkring 1840. Tømmerkassene er plassert på holdsteiner og tørrmurt/delvis fuget ringmur. Under kjøkkenet er det nyere betongstøpt ringmur. Taket er et åstak som er bygget opp av langsgående rundstokker plassert mellom gavlvegger og tverrvegger. Bygningen er 19 meter lang og 10 meter bred og dekker en grunnflate, inklusiv kjøkkengangen, på omkring 200 m². Det er føyet til et tilbygg ved kjøkkeninngang/gavl mot nord, et åpent bislag foran hovedinngangen og et lite tilbygg over trapp ned til kjeller/gavl mot sør. Ytterveggene er kledd med panel, vinduene er torams, med 8 ruter i hver ramme, sidehengslete og utadslående. I motsetning til de fleste midtkammerbygninger, som har inngangspartiet plassert midt på bygningen, er inngangspartiet på Jøndal Østre plassert asymmetrisk til siden. Midtstue og spisestue er plassert midt i bygningen, kjøkken og kammers er plassert til en side og hovedinngang, storstuegang og storstue til den andre siden. I andre etasje er det fra storstuegangen adkomst til gjesteværelse ved gavlen og salen, som var plassert på tvers midt i bygningen. Salen er senere oppdelt i tre soverom. Over kjøkkenet og kammerset i første etasje er det ytterligere to kammers. Det er trapp fra kjøkkenet opp til kammersene i andre etasje. I senere tid er det innredet baderom i kammerset mot tunet. Adkomst til loftet er både fra trapp i gangen utenfor gjesteværelse og fra trapp fra kammers, ved gavl mot nord. Utvendig ved søndre gavl, under storstuen, er det nedgang til en murt, hvitkalket hvelvkjeller.

Hovedbygningen har i stor grad beholdt eldre innvendige overflater. De fleste rommene har malte tregulv og bredt vekselpanel i tak og på vegger, det er høye gulv- og taklister. I det som nå er avdelt som tre soverom i andre etasje, men som tidligere antagelig har vært ett rom og bygningens sal, er det pløyd, profilert panel og fyllingspanelt brystning på veggene. I noen rom er den nederste del av veggene kledd med bordpanelt brystning. Innvendige dører er eldre fyllingsdører med tre stk. speil i hvert dørbblad. Dør inn til storstue i første etasje og det som har vært sal i andre etasje har tofløyede dører.

Hovedbygningen er tilstandsvurdert for kulturminnedatabasen Askeladden 23.9.2013. Bygningen er vurdert å ha overordnet tilstandsgrad 2. Bygningen har behov for et omfattende vedlikehold, men konstruksjoner og bygningsdeler har så langt fylkesrådmannen kjenner til ikke vesentlige skader. Tilstandsvurderingen avdekket behov for utbedring av takkonstruksjonen. I etterkant av at fredningen ble varslet er det fortsatt nærmere undersøkelser av murer, bjelkelag mot grunn og tømmerveggene, spesielt syllstokker og i underkant av vinduer. Det er foretatt utskifting av en del tømmer og reparasjoner og spekking av murverk. Bjelkelag og nyere gulv, som var skadet eller som avvek fra bygningens opprinnelig utseende og materialbruk, er revet og skal erstattes med nytt. Arbeidene er foretatt i samråd med Akershus fylkeskommune.

For nærmere beskrivelse av kulturminnet vises det til vedlagt dokumentasjon.

Bakgrunn for fredningssaken

Fredning ble aktualisert i forbindelse med salg av eiendommen i 2007. I 2008 tok Riksantikvaren kontakt med Akershus fylkeskommune og ba om at det ble vurdert å frede hovedbygningen og at også hagen og driftsbygningene ble vurdert vernet. Etter befaring og i samråd med Riksantikvaren ble det 30.4. 2008 varslet igangsetting av fredning etter § 15 i kulturminneloven for hovedbygning, bryggerhus, stabbur, låve og hage. Et område omkring kulturminnet ble varslet fredet etter § 19 i kulturminneloven.

Bryggerhuset var i 2008 i meget dårlig stand. Det var fare for at bygningen kunne rase sammen. Fra 2008 og frem til 2012 ble det utført et omfattende restaureringsarbeid. Bygningen er nå ferdig istandsatt. Utvendig har bygningen opprettholdt eldre utforming, men på fasade mot sør

er det satt opp en ytterkledning for å beskytte tømmeret mot fukt og råte. Deler av arbeidet er finansiert med statlige tilskuddsmidler.

På oppdrag fra fylkesrådmannen har konservator Mari Marstein ved Akershusmuseet, avdeling Gamle Hvam Museum, utført en undersøkelse av hagen. I notat datert 27.9.2012 anbefales det at hagen ikke blir fredet som eget objekt. For ytterlig informasjon vises det til vedlagte dokumentasjon.

I Akershus fylkeskommunes endelige forslag til fredning er det hovedbygningen som er vektlagt som fredningsobjekt. Hovedbygningen ble foreslått fredet etter kulturminneloven § 15, mens hagen og tunet med driftsbygning, stabbur og bryggerhus ble foreslått å inngå i en områdefredning etter § 19 i kulturminneloven.

Redegjørelse for saksgang og innkomne merknader

Melding om oppstart av fredning ble, i samsvar med kulturminneloven § 22 nr. 1, meddelt eier og Eidsvoll kommune i brev av 30.4.2008. Samtidig ble varselet kunngjort i avisene Eidsvoll Ullensaker Blad, Aftenposten og Norsk lysningsblad. Frist for innspill ble satt til 13.6.2008. Det var innen fristens utløp ikke kommet merknader til melding om oppstart.

Høringsuttalelser til offentlig ettersyn:

Fredningsforslaget ble sendt på offentlig ettersyn 27.2.2014 til 11.4.2014. Statens vegvesen har i brev datert 18.3.2014 ingen merknader til forslaget til fredning. Ingen andre høringsuttalelser innkom. I henhold til fylkeskommunens rutiner for behandling av saker om fredning etter kulturminneloven, vedtatt av fylkestinget 24.9.2012, skal fylkesutvalget avgi høringsuttalelse til fredningsforslaget etter at de øvrige høringsuttalelser er innkommet. I tråd med dette behandlet fylkesutvalget fredningsforslaget i møte 10.6.2014 og gjorde følgende vedtak: «Akershus fylkeskommune anbefaler fredning av hovedbygning, driftsbygning, stabbur, bryggerhus, tun, hage og et område rundt hovedbygningen på Jøndal Østre, med hjemmel i kulturminnelovens §§ 15 og 19 i tråd med fylkesrådmannens forslag datert 26.2.2014.».

Fredningsforslaget ble oversendt Eidsvoll kommune ved kommunestyret 23.6.2014.

Kommunestyret behandlet fredningssaken i møte 09.9.2014 og gjorde følgende vedtak:

«Eidsvoll kommune tilrår fredning etter kulturminnelovens § 15 av hovedbygningen på Jøndal østre, gbnr. 6/1 og 5 i Eidsvoll. Eidsvoll kommune tilrår videre fredning av tunet med øvrige bygninger etter kulturminnelovens § 19, under forutsetning av at ordene «oppsetting av gjerder og «endring av beplantning» fjernes fra fredningsbestemmelsenes punkt 2 og at følgende føyes til som punkt 3: «Jordbruksdrift, herunder tradisjonelt husdyrhold, tilpasset driftsbygningen og omkringliggende areal er tillatt, herunder nødvendig gjerding etter tradisjonelle metoder.».

Eidsvoll kommune har ikke ytterligere merknader til de foreslåtte fredningsbestemmelsene.»

Vurdering av høringsuttalelser til offentlig ettersyn:

Ingen av høringsuttalelsene går i mot fredning av Jøndal Østre. I uttalelse til offentlig ettersyn tilrår både fylkesutvalget i Akershus fylkeskommune og kommunestyret i Eidsvoll fredning. Kommunestyret i Eidsvoll foreslår imidlertid endring av punkt 2 og et nytt punkt 3 i fredningsbestemmelsene for området fredet etter kulturminneloven § 19. Kommunens merknader er knyttet til mulighetene til tradisjonell jordbruksdrift og i særlig grad muligheten for gjerding etter tradisjonelle metoder.

Det meste av jordbruksarealet knyttet til gården Jøndal Østre omfattes ikke av forslaget om fredning. Det er imidlertid noe jordbruksareal nord og sør for gårdstunet som er innenfor

området som fredes etter § 19 i kulturminneloven. Bruk av dette området og bygningene på Jøndal Østre til tradisjonell jordbruksdrift vil være i tråd med tidligere bruk og ikke i konflikt med fredningsformålet. Formålet med fredningen er bevaring av hovedbygningen og gårdsmiljøet bygningen inngår i. Tradisjonell bruk av eiendommen kan medvirke til bevaring av kulturminnene. Fredningsvedtaket innebærer ingen regulering av hvordan den fredete eiendommen kan brukes.

Fredningsbestemmelsene for området fredet etter kulturminneloven § 19 punkt 2, setter ikke noe forbud mot oppsetting av tradisjonelle gjerder. Bestemmelsen regulerer tiltak som kan endre områdets karakter og motvirke formålet med fredningen. Oppsetting av nye gjerder er, i likhet med andre endringer, tiltak som må vurderes i forhold til fredningens formål. Forutsatt at plassering og utforming av gjerdene er i henhold til tradisjonelle metoder og hva som har vært vanlig tidligere vil ikke tiltaket være i konflikt med fredningens formål.

Akershus fylkeskommune opprettholdt kravet om dispensasjonsbehandling av tiltak som kan endre områdets karakter. Fylkeskommunen la imidlertid til, i samsvar med uttalelse fra Eidsvoll kommune, et unntak for endringer som er nødvendige for å opprettholde jordbruksdrift og husdyrhold.

Riksantikvarens vurdering

Riksantikvaren støtter vurderingene til Akershus fylkeskommune. Til tross for at det på landsbasis fins relativt mange bolig- og våningshus fra 17- og 1800-tallet som har tilhørt embetsstanden og storbønder, viser fredningsgjennomgangen at mange av dem er sterkt endret, særlig i interiørene. Fordi hovedhuset på Jøndal Østre i så marginal grad er endret på 1900-tallet, er det av nasjonal verdi og et viktig bidrag til kunnskapen og forståelsen av norske bønders ulike ressurstilgang, kår, sosiale status og økonomiske situasjon på 1800-tallet. Blant større ikke-museale våningshus er våningshuset på Jøndal Østre eksepsjonelt autentisk og av stor nasjonal verdi. Riksantikvaren er glad for den positive og konstruktive holdning eier har vist til fredningen.

Klageadgang og tinglysning

Riksantikvarens vedtak om fredning kan påklages til Klima- og miljødepartementet innen tre uker fra mottakelsen av dette brev, jf. forvaltningsloven §§ 28 og 29. En evt. klage stiles til departementet, men sendes Riksantikvaren.

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

Vennlig hilsen


for Jørn Holme


for Hanna Kosonen Geiran
avdelingsdirektør

Vedlegg:

- Liste over større løst inventar fredet etter kulturminneloven § 15
- Jøndal Østre - Dokumentasjon av hovedbygning og gårdstun

- Lov om kulturminner(kulturminneloven)
- Riksantikvarens informasjonsblad «Å eie et fredet hus»
- Diplom

Kopi m/alle vedlegg

- Akershus fylkeskommune, Postboks 1200 Sentrum, 0107 OSLO

Kopi m/vedlegg: «Jøndal Østre - Dokumentasjon av hovedbygning og gårdstun» -uten bilder

- Klima og miljødepartementet, postboks 8013 Dep., 0034 Oslo
- Eidsvoll kommune, Rådhusgata 1, 2080 EIDSVOLL
- Fortidsminneforeningen, Dronningens gate 11, 0152 OSLO
- Fortidsminneforeningen Oslo og Akershusavdeling, Maridalsveien 120, 0461 Oslo
- Fylkesmannen i Oslo og Akershus, postboks 8111, Dep., 0032 Oslo
- Romerike historielag, postboks 175 2021 Skedsmokorset
- Akershusmuseet, postboks 168, 2011 Strømmen
- Statens vegvesen Region Øst, postboks 1010, 2605 Lillehammer
- Hans Magnus Jonsbu, Kastellkroken 6a, 2080 Eidsvoll