FORORD

Oslo er en av få hovedsteder som fortsatt har en variert jordbruksbebyggelse. I byen ligger flere helhetlige gårdstun og vitner om en tid da store deler av dagens Oslo mer var preget av landbruk, enn av urbane strukturer. Noen steder finner vi at kun hovedbygningen og kanskje et stabbur er bevart, men selv om bygningene ofte er omgitt av villa- eller blokkbebyggelse skiller de seg fortsatt ut. Kanskje er det beliggenheten, gjerne høyt og fritt og med utsyn over byen, kanskje er det en gammel allé, et stort tuntre, eller kanskje er det de staslige, hvitmalte hovedbygningene eller de rødmalte husmannsstuene som gir oss assosiasjoner til en annen tid. Uansett dreier det seg om identitetsskapende bebyggelse som gir byen historisk dybde og menneskene tilhørlighet.

Bystyremelding 4/2003 «Kulturminnevern i Oslo» er byens overordnete strategi for kulturminnevernet. I denne blir kulturminner knyttet til fangstkultur, jordbruk og skogbruk framhevet som et særlig viktig område. Det framheves at det er behov for en systematisk gjennomgang av gårdsanleggene med henblikk på framtidig vern, bruk og regulering, og det heter videre at «Det skal fremmes sak med plan for vern og regulering av Akergårdene (delmål 2 tiltak A)». Dette er den direkte foranledningen til utarbeidelse av denne verneplanen. Verneplanen har til hensikt å sikre bevaring av et prioritert utvalg av Akergårdene og derved tilrettelegge for at Akergårdene fortsatt skal være synlige i byen og i lokalmiljøene.

Denne verneplanen er ikke en juridisk plan etter Plan- og bygningsloven. Den er kommunens strategi for arbeidet med prioritering og bevaring av Akergårdene. Byantikvaren har utarbeidet verneplanen som så er behandlet av Byrådet og Bystyret. Bystyret fattet i sitt møte 26.08.2009 følgende vedtak:

1. Prioriteringene som fremgår av Byantikvarens «verneplan for Akergårdene» med de tilhørende lister A til og med E legges til grunn for videre arbeid med Akergårdene.

2. Byrådet bes igangsette arbeidet med regulering til bevaring av private Akergårder i tråd med prioriteringene i liste «B» og «D».

3. Byrådet bes utarbeide forvaltningsplaner for kommunalt eide Akergårder. Byrådet bes sørge for at bydelene er aktivt med i arbeidet og sikrer variert bruk etter byen og nærområdets behov. Byrådet bes holde bystyret orientert om arbeidet.

4. Byrådet bes fremme sak omorganisering av eierskapet til Akergårdene. Det skal vurderes hvorvidt det er hensiktsmessig at enkelte bydeler kan få eierskapet til gårder med sterk lokal tilknytning, i tråd med erfaringene fra Årvoll gård.

5. Byrådet bes fremme sak om kommunens støtteordning til bevaringsverdige bygninger.

6. Byrådet bes utarbeide oversikt som viser status for arbeidet med skjøtsel-/forvaltningsplaner for kulturlandskap i Oslo.

7. Bystyret slutter seg til kartlegging av Akergårdenes verneverdi og tar Verneplan for Akergårdene til orientering.

18. mai 2010

Per Gregersen
konstituert byantikvar

BAKGRUNN

Med «Akergårdene» mener vi i utgangspunktet gårdsbruk og husmannsplasser i gamle Aker kommune, som i dag er en del av Oslo. Denne verneplanen omfatter ikke områdene i Marka, i Sørkedalen eller i Maridalen. Denne avgrensningen er gjort på bakgrunn av ressursforbruk. Dersom disse områdene skulle vært med ville omfanget av arbeidene blitt svært stort.

Arbeidet med denne verneplanen har bestått av en omfattende registrering. Omlag 300 eiendommer er avbildet og registrert. Alle opplysningene er lagt inn i en database som er koblet opp mot et kartsystem og alle bygninger er kartfestet. I databasen ligger det opplysninger om gården som en enhet og om enkeltbygningene. Dette materialet er omfattende og kan derfor ikke i sin helhet bli presentert i dette dokumentet.

Utvelgelse av anlegg som bør prioriteres for vern ble igangsatt etter gjennomføringen av registreringene. I arbeidet med planen har det vært viktig å danne seg et bilde av hele materialet. Uten en slik oversikt ville det vært vanskelig å foreta riktige prioriteringer, samt å forsøke å rette opp skjevheter i den eksisterende vernepraksisen. Det er blitt lagt vekt på å inkludere hele gårdsmiljøet i vurderingene. I tillegg til bygningsmassen vil det si at også kulturlandskap, kontekst og synlighet har hatt betydning for verneanbefalingene. Det er mange verdier på ulike nivåer og kriterier for vern som må vurderes ved utvelgelse. Disse verdiene knytter seg både til kunnskapsverdiene disse anleggene representerer og til opplevelsesverdiene.

Dette dokumentet er delt i 3. Introduksjonen beskriver bakgrunnen for igangsettingen av verneplanarbeidet, avgrensninger og definisjoner. Det gjøres rede for prosjektets gjennomføring og det gis en sammenfatning av rapportens innhold. I andre del, presentasjonsdelen, flyttes fokuset over til historien som er knyttet til Akergårdene. Målet er å sette gårdene inn i en kulturhistorisk kontekst og gi en kort innføring i både gårdshistorie og bygningshistorie. I denne delen er også materialet presentert med statistikk og kart. I tillegg presenteres noen utvalgte gårder/plasser for å illustrere typiske anlegg. Den tredje delen er selve handlingsplanen. Noen anlegg er juridisk sikret, andre anlegg med kulturhistorisk verdi har ikke den nødvendige sikringen. I denne delen foreslår vi tiltak for å sikre bevaring av utvalgte anlegg som ikke allerede er godt juridisk sikret.

Arbeidene er utført av Byantikvaren ved antikvar Gry Eliesen med bidrag fra samfunnsgeograf Hilde Barmen og 1. antikvar Ole Petter Bjerkek, og er blitt fulgt opp av byantikvar Marte Boro, avdelingsleder Morten Stige og antikvar Anne Sætren.
.

Innholdsfortegnelse

DEL 1. INTRODUKSJON 5
Karakteristikk av dagens bevarte jordbrukskulturminner 5
Anbefalinger og tiltak 7
Tidligere arbeid og praksis 7
Hva er en Akergård – avgrensninger og definisjoner 8
Registreringer og kilder 8
Bevaringskategorier 9
Prinsipper for god bevaring og eiendomsforvaltning 10
Prinsipper for vedlikehold av bevaringsverdige bygninger 10
Typiske skader 11
Teknisk tilstandsvurdering 11
Vedlikehold og istandsetting - riktig og gal materialbruk 11
Bevaringsverdige bygningsdeler 12
Forvaltning av kulturlandskap 12
DEL 2. AKERGÅRDENE 13
Statistikk og kart 13
Geografisk spredning og vernestatus 13
Gårder som er revet 17
Gårder og kulturlandskap 18
Gårdsnavnene – hva forteller de 18
Eiendomsforhold 21
Den førindustrielle gården – bygninger og produksjon 22
Husmannsvesenet 22
En ny tid – rasjonalisering og framskritt 26
Gården i landskapet – tunet på slutten av 1800-tallet 28
Fra land til by – transformasjon av jordbrukslandskapet 31
Husenes livshistorie, veien fram til dagens bygningsmasse 36
Hustypene på Akergårdene 37
Hovedbygningen på gården - fra svalgangshus til sveitserhus 39
Driftsbygningen 44
Stabburet – symbolet på gårdsbruket 46
Sidebygningene 47
Fire gårdshistorier 50
Grimelund 50
Seterbråten 52
Arveset 54
Nordre og Søndre Østensjø 56
Del 3. HANDLINGSPLAN 59
Anbefalt virkemiddelbruk 59
Vernevurderinger 60
Strategi 62
Kategorisering og anbefalt prioritering 64
Presentasjon av prioriterte anlegg (Liste B og Liste C) 66

VEDLEGG 1. LISTER OVER ALLE GÅRDER 91
Liste A – Gårder som har formelt vern 91
Liste B – Prioriterte privateide og statlige gårder 96
Liste C – Prioriterte kommunale gårder 98
Liste D – Bevaringsverdige private og statlige gårder 100
Liste E – Gårder med lav verneverdi 103
Alfabetisk oversikt over alle gårder 105
Litteratur 112

DEL 1. INTRODUKSJON

Karakteristikk av dagens bevarte jordbrukskulturminner

Akergårdene er kulturminner som forteller om gamle Akers, nå en del av Oslo kommune, jordbrukskultur. Dette er i stor grad historien om disse områdene før byen innhentet dem. I hovedsak er denne historien felles med resten av Østlandet, men i 1800-årene gjennomgikk det bynære jordbruket i Aker en egen utvikling. Med den stadig voksende byen som avtaker av produktene, oppsto et mer markedsorientert og salgsorientert jordbruk enn det som var vanlig ellers i landet.

I dag er den tidligere dominerende jordbrukskulturen lite representert i landskapsrommet i Oslo, utenom Sørkedalen og Maridalen. Dette skyldes at det meste av den gamle innmarka er bygget ned. Jordbruksområder finnes nå bare som fragmentariske rester omgitt og avgrenset av bybebyggelse, i motsetning til den tradisjonelle historiske situasjonen hvor byen var omgitt av jordbruksland. Et unntak er Søndre Nordstrand, hvor flere gårder fortsatt ligger i et jordbrukslandskap som holdes i hevd.



Søndre Ås gård. Gården ligger fortsatt i et intakt jordbrukslandskap. Arkiv: Byantikvaren.

Karakteristisk for Oslo er at mange av gårdsbygningene er bevart. Gårdenes virkning i landskapet er imidlertid i stor grad svekket ved at gårdstunene ofte ligger inneklemt mellom boligblokker, industriområder og motorveier eller innebygd i villaområder. Utbyggingen har skjedd i ulike perioder avhengig av nærheten til den gamle byen og etappene i byutviklingen. Eksempler på konkrete forutsetninger som har fremmet utviklingen på ulik måte opp gjennom tidene er blant annet nærhet til kommunikasjonsmidlene, hvem som har stått for eiendomsutviklingen og hvilken type bebyggelse det har vært ønskelig å etablere.



Trosterud Nordre. Arkiv:Bvantikvaren.

For opplevelsen av akergårdsbebyggelsen er beliggenheten av stor betydning. I villaområder er mange av gårdenes hovedbygninger blitt tatt i bruk som ordinære bolighus som ikke så lett skiller seg ut i miljøet. I drabantbyene har både eiendomsforhold og omkringliggende bebyggelse gjort at kontrastene er større og at de bevarte anleggene framstår tydeligere. I tillegg er mange av bygningene blitt tatt i bruk av fellesskapet som barnehager,

skolefritidsordninger eller eldresentre. Dette gir dem en særlig lokal verdi som identitetsbærende elementer i et miljø med få slike holdepunkter.

På 284 steder i Oslo har det blitt registrert gammel gårdsbebyggelse, enten relatert til gårder eller til husmannsplasser. Av disse er 19 fredet, 70 er regulert til bevaring og 130 gårder er registrert som bevaringsverdige på Gul liste. 66 gårder har ingen vernestatus. Da det finnes tilfeller hvor bygningene på et tun har ulik vernestatus, vil en gård for eksempel både kunne ha status som fredet og som bevaringsverdig. Et gårdstun kan dessuten være delt opp, slik at deler er i kommunalt eie, mens deler er statlig eller privateid. Å operere med eksakte tall er derfor vanskelig, men tallene ovenfor gir en indikasjon på dagens status.

Den gjenværende bebyggelsen innholder et stort spekter av bygningstyper, fra utedoer og vedskjul til store praktbygninger. Det finnes representanter for små og store gårder, husmannsplasser og herregårder. I alder spenner bygningsmassen fra 1600-tallet og fram til i dag, med en hovedvekt på de siste tiår av 1800-tallet. Graden av bevaring av bebyggelsen varierer sterkt. Det er en klar tendens at flere av de større gårdene fortsatt har bevart bebyggelse, mens mange av de mindre plassene ikke lenger eksisterer.

I dag er anleggene utsatt for trusler fra flere hold. Det er stort press på arealene i Oslo, og byggevirksomheten er omfattende. Dette gir et sterkt press på Akergårdenes arealer ved enten fortetting eller riving av bygninger. I flere tilfeller har ny bruk og ombygginger vanskeliggjort opplevelsene av de kulturhistoriske verdiene. Gjengroing av fortsatt åpent jordbrukslandskap er et annet fenomen som forringer opplevelsen av de gårdene som fortsatt ligger i ubebygde områder.

En del av husene er i dårlig stand, særlig driftsrelaterte bygninger som ikke lenger er i bruk. Det kan handle om en stall, et vognskjul eller en stor driftsbygning. Dette er bygninger som historisk har preget jordbruksområdene og som i særlig grad forteller om næringsdriften. Ofte blir ikke disse bygningene tillagt noen egenverdi, men som en del av et gårdstun er de meget betydningsfulle. Ved bortfall forsvinner folks mulighet til å forstå hvilken sammenheng de gjenværende bygningene har inngått i.



Låven på husmannsplassen Burud i Søndre Nordstrand. Eiendommen er eid av Oslo kommune. Arkiv: Byantikvaren.

En annen utsatt gruppe er husmannsplassene. Historisk har det vært lettere å forsvare bevaring av store staselige hovedbygninger, enn små husmannstuer. I dag finnes kun en håndfull slike bygninger bevart. Som et bilde på dagens situasjon kan det nevnes at mens 62 gårdsbruk er regulert til bevaring har kun 8 husmannsplasser blitt sikret. Dette bunner i en vernepraksis

hvor hovedsakelig arkitektonisk verdi har vært vektlagt. Det er imidlertid ikke bare plassene som er utsatt, siden 1982 har 60 gårder blitt revet.

Anbefalinger og tiltak

Verneplanen har til hensikt å tilrettelegge for at Akergårdene fortsatt skal være synlige i byen og inneholder konkrete foreslag til vern.

Relevante tiltak er:

- Fredning etter kulturminneloven.
- Regulering til spesialområde bevaring etter plan- og bygningsloven.
- Vern av kommunalt eide anlegg gjennom kommunalt vedtak og forvaltning.
- Oppføring på Gul liste som bevaringsverdig.

Tiltakene berører gårder som er tillagt vesentlig kulturhistorisk verdi og disse presenteres nærmere i Del 3 – Handlingsplan. Ut fra kulturhistorisk verdi, eiendomsforhold og ressursforbruk ved gjennomføring av vernetiltak, har vi delt anleggene inn i følgende grupper avhengig av hvilke typer tiltak vi anbefaler for å sikre et godt vern:

A Kommunale, private og statlige eide gårder som allerede har et formelt vern.

B Private og statlige eide gårder som anbefales regulert til bevaring etter plan- og bygningsloven.

C Kommunalt eide gårder som anbefales sikret gjennom regulering til bevaring eventuelt ved utarbeidelse av forvaltningsplaner.

D Bevaringsverdige privateide og statlige gårder som står på Byantikvarens Gule liste eller som vil bli ført inn på Gul liste som bevaringsverdige.

Byantikvaren har i denne planen ikke prioritert fredning etter kulturminneloven. Bakgrunnen for dette er at det allerede er fredet en del gårdsbebyggelse i Oslo og fordi den øvrige gårdsbebyggelsen i stor grad representerer regionale og lokale verdier.

Tidligere arbeid og praksis

Å bevare den gamle gårdbebyggelsen i et moderne bybilde er ikke uproblematisk. Flere ganger har temaet vært satt på agendaen. I 1979 etterlyste Oslo bystyre oversikt og planer for framtidig bytilpasning av Oslos gårder og jordbruksmiljøer. Aker Sogneselskap tok initiativ til en kartlegging av gårdsbebyggelsen, og i 1982 kom rapporten ”Gårdsbruk i Oslo” som inngikk som tredje bind i serien ”Den gamle bygningskultur i Aker”. I tillegg til Aker Sogneselskap deltok blant andre Byantikvaren og Oslo kommunes kulturutvalg. Rapporten gir et godt bilde av den gjenværende gårdsbebyggelsen og tar dessuten opp problemstillinger knyttet til gjenbruk av bygningene.

Tiden fram til i dag har hovedsakelig vært preget av en vernepraksis knyttet til konkrete trusselbilder. For gårdsanlegg som har vært direkte truet har Byantikvaren i stor grad bedt om bygge- og deleforbud for regulering til bevaring. De gårder som i dag er regulert til bevaring utgjør dermed et noe tilfeldig utvalg. De er verken representative med tanke på sosial- eller jordbrukshistorisk bakgrunn eller geografisk spredning. Denne skjevhet vil bli redusert ved oppfølging av denne planen.

Hva er en akergård – avgrensninger og definisjoner

Det har vært knyttet en rekke problemstillinger til avgrensningen av Akergårdsmaterialet. Spørsmål knyttet til løkker, husmannsplasser, villabebyggelse og arbeiderbruk har vært oppe til diskusjon. Å følge opp avgrensingene i praksis har dessuten budt på utfordringer. I noen tilfeller har det vært vanskelig å avgjøre om en eiendom er relevant i Akergårdssammenheng, særlig gjelder dette de mindre eiendommene. Under følger en oversikt over hvilke avgrensninger som har blitt foretatt.

Gårdsbruk og husmannsplasser

Et gårdsbruk kan defineres som et bruk som er skyldsatt, det vil si at det er taksert og at det blir betalt skatt av verdien. Kategorien husmann kan også defineres relativt presist: Husmann med jord var en som leide et jordstykke som ikke var skyldsatt. En husmann uten jord leide kun en tomt. Det handler dermed om en slags bruksdeling uten skylddeling og det avstått stykke ble omtalt som plass. Eldre husmannplasser, uansett om de har hatt jord eller ikke, var en vesentlig del av det gamle jordbrukssamfunnet. I vårt materiale er derfor både gårdene og husmannsplassene tatt med. I dette dokumentet er begrepet gård benyttet som en fellesbetegnelse på både gårder og plasser. Begrepet gårdsbruk er brukt om gårder, og husmannsplasser omtales som plasser eller husmannsplasser.

Villa og hagebruk/arbeiderbruk

Avgrensningen mot villa og hagebruk er glidende, og ofte kan det være vanskelig å avgjøre om en eiendom skal betraktes som en villa eller som en gård. Eiendommer som er etablert på slutten av 1800-tallet, på noen få mål og opp til et par titalls mål, og hvor eierne har vært lønnsarbeidere, er ikke inkludert i verneplanen. Det dreier seg ikke om mange lokaliteter og vi mener at disse eiendommene mer er et uttrykk for en villa/arbeiderbruk tradisjon enn den tradisjonelle akergården. I en del tilfeller har slike eiendommer en forhistorie som husmannsplass og disse vil inngå i vernplanen i egenskap av å ha vært en husmannsplass.

Villaer som er bygget på grunnmuren til eldre gårdsbebyggelse og som fremdeles bærer navnet til gården som lå der er ikke tatt med i verneplanen.

Gårder eller plasser hvor jorda ble forpaktet bort, mens den nye eieren bygget seg ny villa uten driftsbygninger i umiddelbar nærhet, er ikke tatt med i verneplanen.

Løkker

I 1629 satte Christian IV av flere tusen mål som bymark. Bymarken var i utgangspunktet et felleseie hvor byborgerne kunne dyrke jorda og sørge for beite til husdyra. Etter hvert ble den delt opp i løkker, og flere borgere oppført hus, både bolighus og driftsbygninger. I dette prosjektet er løkkene i utgangspunket utelatt. De løkker som etter hvert fikk kontinuerlig gårdsdrift med fast helårs bosetning, er tatt med.

Geografisk avgrensning

Alle bydeler bortsett fra Marka er tatt med. Det vil si at både Maridalen og Sørkedalen er utelatt. Rapporten dekker dermed bare gårdene i byggesonen. Årsaken til denne prioriteringen er kapasitetshensyn.

Registreringer og kilder

Registreringsarbeidet har hovedsakelig funnet sted sommeren og høsten 2006. Den gårdsbebyggelse som Byantikvaren har hatt kjennskap til har dannet utgangspunkt for arbeidet. Det kan likevel være at det finnes gårder og plasser som ikke har vært kjent.

Omlag 300 eiendommer er avbildet og registrert, og opplysningene er lagt inn i en database. Databasen er koblet opp mot et kartsystem og alle bygninger er kartfestet. Bildematerialet utgjør om lag 5500 bilder og målet er at disse skal knyttes opp mot kartsystemet. Databasen og kartet inneholder dessuten en oversikt over gårder som er revet. På nåværende tidspunkt er ikke denne oversikten komplett, men målet på sikt er å få en helhetlig oversikt over den tidligere gårdsbebyggelsen i Aker.

I databasen ligger det opplysninger om gården som en enhet. Det handler om informasjon knyttet til gårdens historie og til dagens situasjon, hvor blant annet beliggenhet og landskap er beskrevet. I tillegg er alle bygningene registrert, både med data om dagens materialbruk, samt historiske opplysninger der hvor det har vært relativt lett tilgjengelige kilder.

Av kilder som har vært benyttet kan Sefrak-registreringene og Peder de Seves registreringer fra 1970- og 1980-tallet nevnes. Lokalhistoriske publikasjoner, bøker og verket ”Den gamle bygningskultur i Aker” utgitt av Aker Sogneselskap har vært brukt. Også oppslagsverk, folketellinger og gamle kart har vært benyttet i flere sammenhenger.

I april 2007 ble listene over Akergårdene sendt på en foreløpig høring til alle historielagene i Oslo. Etter dette har det vært avholdt høring for alle eiere og andre berørte parter. Innkommende tilbakemeldinger har dannet grunnlag for registrering av objekter som vi opprinnelig ikke har hatt på lister over gårdsbebyggelse i Oslo.

Bevaringskategorier

I rapporten opereres det med flere forskjellige begreper knyttet til vern, her følger en kort forklaring av de forskjellige vernekategoriene.

Fredning
Når et hus eller eiendom er fredet er det underlagt kulturminneloven. Det finnes ulike paragrafer i loven til bruk for ulike typer kulturminner. Fredning vedtas av staten ved Riksantikvaren og gir kulturminnet et sterkt vern. Ved nyere fredningsvedtak vil det foreligge fredningsbestemmelser for den enkelte bygning eller det enkelte område, og det er da lett å skaffe seg oversikt over hva fredningen innebærer. Normalt vil en fredning omfatte både interiør og eksteriør.

Spesialområde bevaring
Dette er kommunens fremste mulighet til å beskytte bevaringsverdige bygninger og anlegg. Regulering til spesialområde bevaring skjer i henhold til plan- og bygningslovens paragraf 25, sjette ledd. For hvert spesialområde er det utarbeidet et sett med reguleringsbestemmelser som fastsetter bruk, setter grensene for hva som kan tillates av endringer på eksisterende bebyggelse, og hva slags nybygg som eventuelt kan oppføres innenfor området.

Vernet
Betegnelsen dekker to kategorier og intensjonen bak disse vedtakene er å sikre vern tilsvarende fredning eller regulering til spesialområde bevaring uten å gå til fredningssak:

1. Statlige bygninger som er «administrativt fredet». Det vil si at Riksantikvaren har vurdert bygningen til å være i fredningsklasse uten at formell fredning er gjennomført. Saker vedrørende disse behandles av Riksantikvaren.

2. Bystyrevedtak som er benyttet for å sikre vern av bygninger.

Bevaringsverdig
Denne betegnelsen brukes om bygninger, miljøer og andre kulturminner som Byantikvaren anser som særlig verdifulle ut fra en arkitektonisk og/eller kulturhistorisk vurdering. Disse kulturminnene har ikke formelt juridisk vern, men ønsket om vern er hjemlet i paragraf 74, andre ledd og paragraf 92 i plan- og bygningsloven. Dagens praksis er at Byantikvaren får oversendt for uttalelse byggesøknader som berører disse eiendommene.

Prinsipper for god bevaring og eiendomsforvaltning

I tillegg til *hvorfor* kulturminner bør bevares og *hva* som bør velges ut for vern, er *hvordan* bevaringsverdige bygninger og anlegg blir tatt vare på av avgjørende betydning. Å ivareta hele anlegget, både landskap, hager og andre elementer under ett er av stor betydning for opplevelsen av anleggene.

Gamle bygninger er ikke optimale i forhold til utnyttelsespotensiale, fleksibilitet og HMS – krav. Da blir det desto viktigere å rendyrke de historiske kvalitetene, slik at slitte flater er interessante historiske elementer. Ved utvikling av slike anlegg bør nye tilføyelser bare aksepteres der disse ikke reduserer de kulturhistoriske verdiene og utformes slik at de harmonerer med og framhever de eldre bygningene/bygningsdelenes kvaliteter. Det bør legges særlig vekt på å opprettholde kvalitet i håndverk, materiale og formgivning ved vedlikehold, endringer og ikke minst i den daglige driften. Et særlig fokus bør være på god og tilpasset bruk. Dette vil gi mindre behov for endringer, mer fornøyde brukere og bedre mulighet for opplevelser av de kulturhistoriske verdiene.



Ekeberg Lille eid av Oslo kommune. Ny panel, nye vinduer, ny takstein og ny branntrapp gjør at bygningen ikke lenger oppleves som gammel. Arkiv: Byantikvaren.

Prinsipper for vedlikehold av bevaringsverdige bygninger

- Mest mulig av alle eldre deler av bygningen bør bevares
- Inngrep ved vedlikehold og restaurering bør være så små som mulig
- Det er bedre å vedlikeholde enn å reparere
- Det er bedre å reparere enn å skifte ut
- Ved utskifting bør mest mulig av opprinnelige eller eldre bygningsdeler bevares
- Når bygningsdeler skiftes ut bør erstatningen utføres som eksakt kopi av originalen
- Det bør brukes tradisjonelle materialer og metoder ved vedlikehold, restaurering og reparasjon
- Det er bedre å føye til noe enn å fjerne opprinnelige eller eldre bygningsdeler
- Skjulte deler av bygningen (konstruksjonen) kan være like viktig å ta vare på som synlige overflater

- Eldre ombygninger og endringer av en bygning er i mange tilfeller viktige å bevare. De kan være viktige kilder til opplevelse og forståelse av bygningens livshistorie gjennom skiftende stilretninger og bruk.

Typiske skader

Hvis vi ser bort fra brann og fundamentsvikt er det vann som forårsaker de farligste og mest akselererende skadesituasjonene: Vann fra lekkasjer i takkonstruksjonen, rundt vinduer, takrenner eller dårlige beslag, vann som ikke luftes ut fra konstruksjonen på grunn av tette malingslag, manglende uttørring av konstruksjonene fordi bygningene står tomme uten oppvarming eller er etterisolert uten nødvendig utlufting. Utilstrekkelig utlufting av loft, takkonstruksjon og kjeller fører i mange tilfeller til uønsket mugg og råtesoppvekst. Uten forsvarlig fuktkontroll vil enhver bygning på sikt bli utsatt for omfattende og kostbare skader, som for eksempel ekte hussopp.



Drengstua på Arveset, en av flere bygninger som trenger vedlikehold. Arkiv: Byantikvaren.

Teknisk tilstandsvurdering

Før eller siden oppdager de fleste huseiere hva en bygning trenger av vedlikehold. Det er imidlertid en stor fordel å oppdage det *før* og ikke *siden*. Istandsetting og oppgradering av bygninger kan vise seg å bli kostbart. Videre kan mange bevaringsverdige bygningsdeler gå tapt. Alt for ofte blir det ikke utført en god nok vurdering av den tekniske tilstanden før arbeidene starter opp. Mangelfull planlegging vil lett kunne føre til ubehagelige overraskelser underveis der både lommebok og antikvariske verdier får svi. Det anbefales derfor i mange tilfeller at det blir foretatt en tilstandsvurdering av bygningene som et grunnlag for videre vedlikeholdsplanlegging. Standardene NS 3424 Tilstandsanalyse for byggverk og NS 3423 Tilstandsanalyse av fredete og verneverdige bygninger er aktuelle føringer og redskaper. Sistnevnte gjelder kun for enkleste registreringsnivå – nivå 1. Det er viktig å bruke kompetente fagfolk til å bedømme teknisk tilstand, det vil si at kunnskap om både byggeteknikk og gjeldende antikvariske prinsipper må være til stede.

Vedlikehold og istandsetting - riktig og gal materialbruk

Jevnlig vedlikehold er lønnsomt. Alt for mange eiere oppdager at det å rette opp gårsdagens billige løsninger og feil blir både krevende og dyrt i dag. Mens arkitekter og håndverkere hadde 50-100 forskjellige byggematerialer å velge mellom på slutten av 1800-tallet, ble det ut på 1900-tallet over 50 000 tilgjengelige produkter og materialer. Mange moderne materialer har i ettertid vist seg ikke å tåle tidens tann. Det vil derfor alltid være en risiko ved å benytte et nytt og uprøvet materiale. Det bør være slutt på å eksperimentere med moderne materialer på alle eldre og bevaringsverdige bygninger. Alt framtidig vedlikehold og istandsetting bør

baseres på tradisjonelle og godt utprøvde materialer og metoder. Med tradisjonelle materialer mener vi for eksempel takstein av tegl eller skifer, kalkpuss, ren mineralsk maling som kalk- eller silikatmaling på pussete murflater, trevirke av høy kvalitet og linoljemaling på panel, vinduer, dører og porter. Videre er det helt avgjørende at det blir benyttet kompetente håndverkere med solid erfaring med tradisjonelle materialer og metoder.

Bevaringsverdige bygningsdeler

Som nevnt over bør det være et mål å bevare så mange opprinnelige og/eller eldre bygningsdeler som mulig på en bevaringsverdig bygning. I tillegg til de konstruktive delene av bygningene er for eksempel panel, gerikter, vinduer, ytterdører og taktekking utsatt. Treverket i for eksempel vinduer, ytterdører og porter var tradisjonelt spesielt sortert for å tåle store fukt- og temperaturpåkjenninger. Trevirket er som regel tettvokst kjerneved av furu. Virket ble spesielt valgt ut med tanke på naturlig motstand mot råte og vridninger ved fuktbelastning. Med industriell framstilling av vinduer og dører fra 1950-tallet fram til i dag er denne sorteringen av kvalitetsvirke stort sett bortfalt. Derfor er eldre vinduer og dører ofte av langt bedre kvalitet enn nye fabrikkframstilte. Levetiden til et 100 år gammelt vindu vil med normalt vedlikehold være minst 100 år til. Til sammenligning oppgis det fra produsenter at nye vinduer har en levetid på ca. 20 - 30 år. Det er fullt mulig å oppnå akseptabel isolasjonsverdi og støyreduksjon ved en oppgradering av vinduene med for eksempel nye innvendige varevinduer og bedre isolering mellom karm og vegg.

Forvaltning av kulturlandskap

Kulturlandskap er landskap og vegetasjon som er skapt og omformet av mennesker gjennom lang tids bruk. I tidlige tider var det stor variasjon av naturtyper og bruken av de enkelte områdene, fra bebyggelsen på tunene, hagene, dyrket mark, slåttemark, beite og utmark. I dag er det mange steder en kraftig tendens til ensretting av landskapet, med det resultat at landskapet blir monotont. Det bør være et mål å beholde eller reetablere et variert kulturlandskap med ulike naturtyper på de gårdene som fortsatt har en beliggenhet som muliggjør en slik utvikling. Opprinnelig var bebyggelsen og de formede hageanleggene (alleer og tuntrær) meget framtredene og synlige elementer i kulturlandskapet. En medvirkende årsak til at dette ikke lenger er tilfellet er gjengroing av landskapet. Tunene blir preget av anonymitet der de ligger skjult bak busker, kratt og viltvoksende trær. Det er derfor meget viktig at bebyggelsen synliggjøres og vegetasjonen tuktes slik at alleer og hageanlegg igjen kan danne rammen rundt gårdsanleggene.



Lindeallé fra 1777 på Nordre Skøyen. Trærne ble importert fra Holland og de var klonet slik at alle trærne i alleen skulle være like. Arkiv: Byantikvaren.

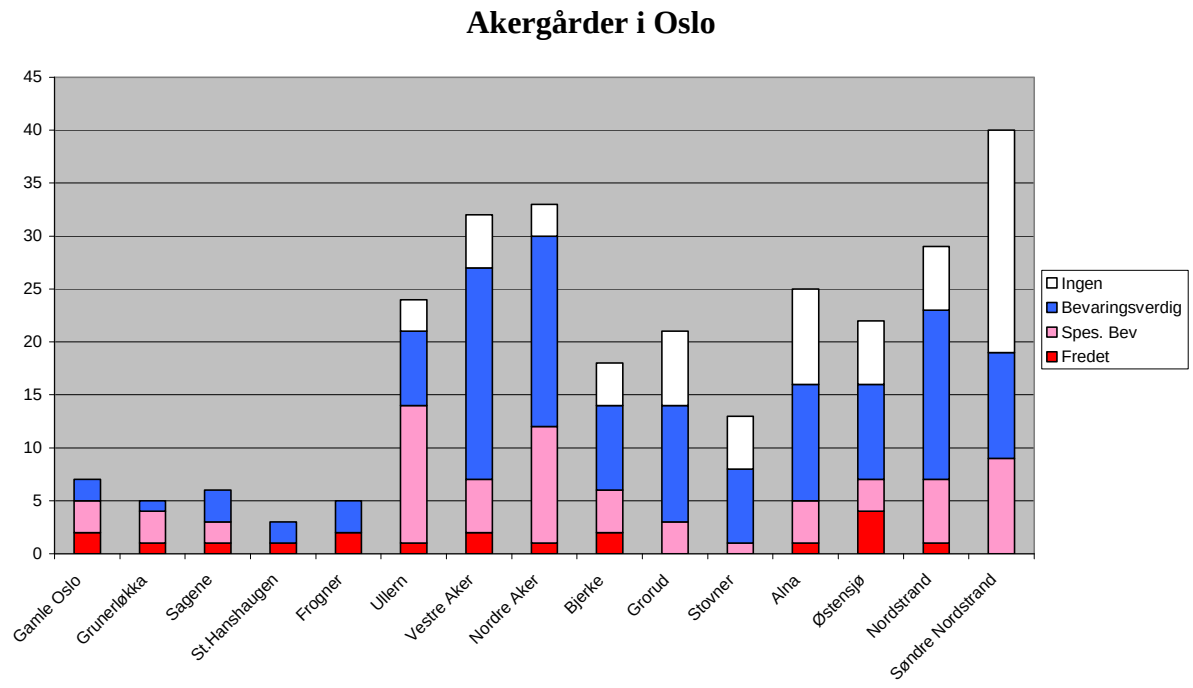
DEL 2. AKERGÅRDENE

I dette kapittelet blir Akergårdene presentert via flere forskjellige innfallsvinkler. Første del er viet statistikk og kart. Målet er å gi en overordnet oversikt for hvor gårdene ligger, hvilket vern de har samt fordelingen mellom husmannsplasser og gårder. Deretter følger en gjennomgang som plasserer Akergårdene inn i en kulturhistorisk kontekst.

Statistikk og kart

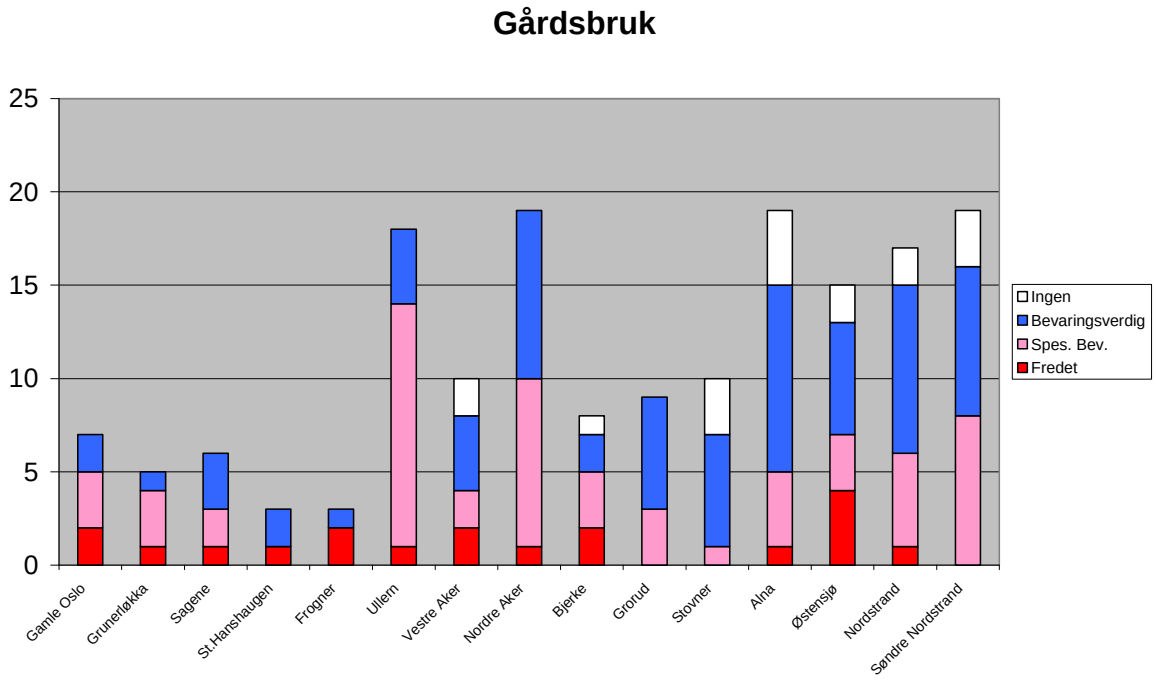
Geografisk spredning og vernestatus

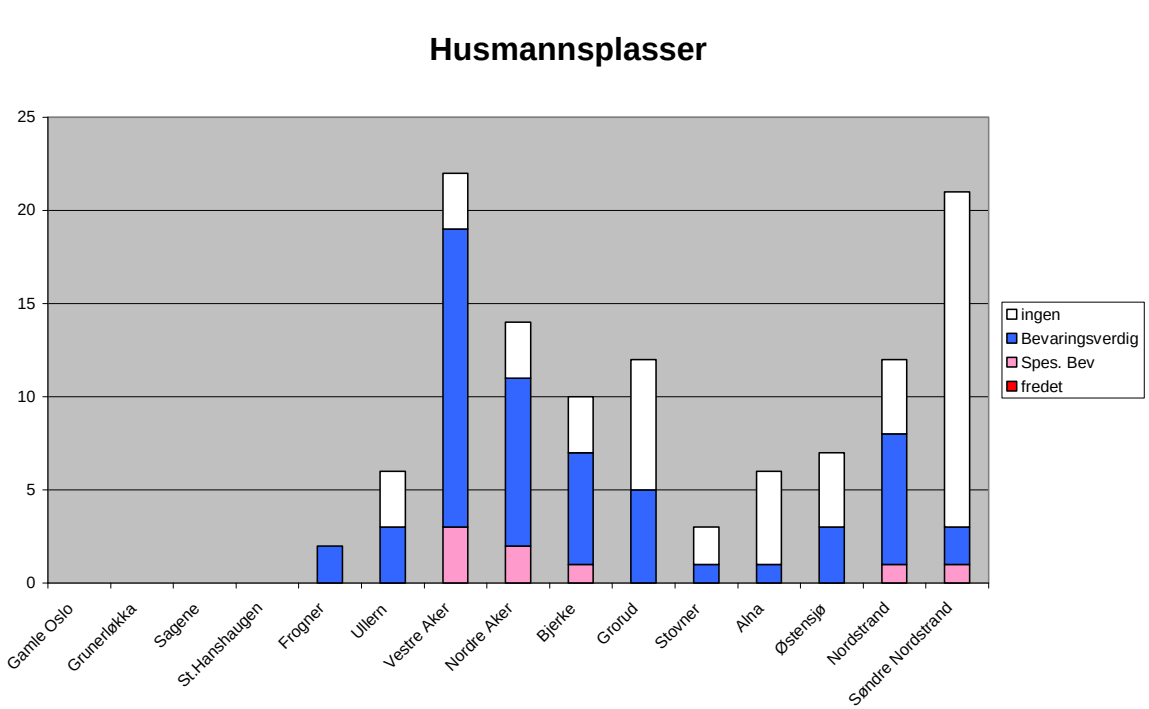
Diagrammet under viser antall gårder i hver bydel og hvilket vern de har i dag. Den loddrette aksen angir antall og fargene angir vernestatus. Som nevnt har det aldri før vært gjennomført en samlet verdivurdering av gårdsanleggene. Gårder med verneverdi som har vært berørt av utbygninger har enten blitt ført opp på Gul liste, eller de har blitt foreslått regulert til bevaring. Årsaken til at det fortsatt finnes mange gårder uten vernestatus bunner i to forhold, enten har bebyggelsen lav verneverdi, eller de har ikke vært i Byantikvarens søkelys. Dagens bevaringsstatus gjenspeiler derfor ikke de reelle verneverdiene. En av årsakene til at Søndre Nordstrand skiller seg ut med en rekke anlegg uten vern, er at denne bydelen fortsatt har områder som ennå ikke er utbygd.



Antall gårder i hver bydel og hvilket vern de har i dag.

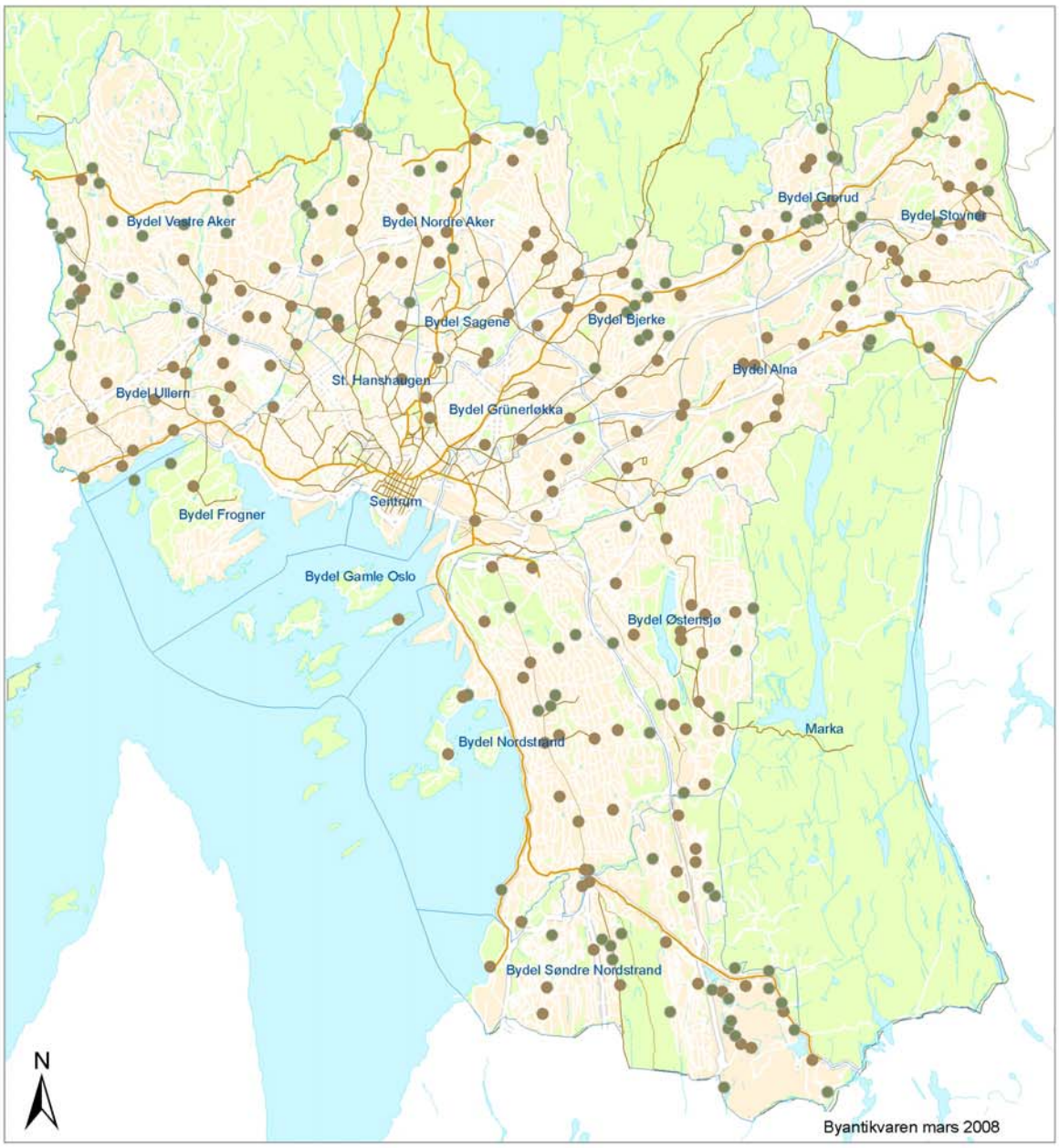
På neste side er husmannsplasser og gårder presentert i hvert sitt diagram. Husmannsplasser som tidlig ble utskilt som gårder, og hvor bebyggelsen mer minner om et gårdsbruk enn en husmannsplass, er plassert i kategorien gårdsbruk.





Øverst, antall gårdsbruk og deres vernestatus. Under, antall husmannsplasser og deres vernestatus.

I gjennomsnitt hadde hvert gårdsbruk to til tre husmannsplasser, det vil si at antall plasser var langt høyere enn antall gårder. Fortsatt finnes det bydeler som har bevart flere husmannsplasser enn gårder. Det er imidlertid få husmannsplasser som er regulert til bevaring og ingen er fredet. Det er neppe feil å hevde at det tradisjonelt har vært større forståelse og aksept for å bevare store og staselige hovedbygninger. Dessuten har husmannsstuene nok vært gjenstand for større endringer og ombygninger enn mange større hovedbygninger, noe som har bidratt til å redusere verneverdien. På neste side er de gjenværende gårdene og plassene tegnet inn på kart.



Bevarte gårder

- Husmannsplass
- Gårdsbruk
- Hovedvei 1850
- Annen vei 1850




Hovedbygningen på Sollerud fra 1871, tegnet av H. E. Schirmer er regulert til bevaring, mens stua på husmannsplassen Melum, som antas å være fra slutten av 1700-tallet, er oppført som bevaringsverdig på Gul liste. Arkiv: Byantikvaren.

I et par tilfeller har gamle husmannsstuer blitt tatt vare på ved flytting. Bildene under viser stua på husmannsplassen Teigen sin reise fra opprinnelig beliggenhet til en ny tilværelse som kontorlokale i gardeleieren.




Til venstre, husmannsplassen Teigen under Huseby gård, ukjent årstall. Til høyre, bilde fra 1979. Stua har fått et tilbygg ved inngangspartiet. I forgrunnen låven. Arkiv: Byantikvaren.



På vei…i 1982 gikk turen til Husebyleieren. Arkiv:Byantikvaren.

Gårder som er revet

Kartet under viser alle gårder i vår database som er revet. 177 anlegg er registrert revet, men oversikten er ikke komplett. Særlig er det husmannsplassene som mangler, mens de fleste gårdsbrukene er med. Årsaken til den store konsentrasjonen i deler av Nordre Aker samt på Ekeberg er at historielagene her har kartfestet husmannsplasser som er revet.



Gårder og kulturlandskap

Målet for denne gjennomgangen er å sette Akergårdene inn i en kulturhistorisk sammenheng. Det handler om navnsetting og beliggenhet, om historien bak de store variasjonene vi har i bygningsmassen, utformingen av tunene og til slutt hvordan gårdsdriften etter hvert forsvant.

Gårdsnavnene – hva forteller de

I Norge har enkeltgården alltid preget bosetningsstrukturen og helt fra førkristen tid og fram mot våre dager har gården vært en grunnenhet i samfunnet. Dette er en av årsakene til at gårdsnavn er opphav til en stor andel norske stedsnavn. Slik er det også i Oslo. Navn på bydeler, skoler og områder er i mange tilfeller hentet fra gårder. Dermed lever navnene videre selv om mange gårder rent fysisk er borte.

Navnene forteller sin egen kulturhistorie. Å sette navn på steder kan betraktes som en kultivering av landskapet og navnene kan i mange tilfeller gi en indikasjon på gårdens alder. De eldste gårdsnavnene utgjøres av usammensatte natur- eller kulturnavn. Berg, Dal, Ris og O som for øvrig henviser til Å som betyr elv, er eksempler i Oslo. De eldste gårdene ligger ofte høyt, tørt og fritt i nærheten av en elv eller et vann.



Ris hovedgård fotografert i 1913. Arkiv: Norsk Folkemuseum, NF.W 00556. Fotograf: Anders Beer Wilse.

På disse gårdenes grunn ble det etter hvert ryddet nye gårder. En stor navneklasse i så måte er vin-gårdene. Vin betyr naturlig eng, og mange av vin-navnene har trolig først vært knyttet til beitemarker før det ble ryddet gårder på stedet. Navnene relateres til perioden før vikingtiden,

hovedsakelig til de første fem-seks hundreår av vår tidsregning. I vårt område finner vi ca. 30 slike gårder i et belte fra Ullern og Skøyen i vest til Hovin og Ulven i øst.



Vin gården Disen (Disin), av dis, gudinne. Hovedbygningen er fra 1831, men fasaden ble endret i 1880-årene og verandaen med de kraftige søylene er fra denne tid. Arkiv: Byantikvaren.
Bildet nedenfor er tatt inne på tunet i 1930. Driftsbygningene ble revet i 1957. Arkiv: Oslo Bymuseum.



I perioden 800–1300 fant det på landsbasis sted en stor bosetningsekspansjon. I Oslo finnes flere arkeologisk funn fra denne perioden, blant annet er det påvist spor etter ard, en enkel plog, i Gamlebyen og på Sandaker. Stad-navnene stammer fra første del av denne perioden. Ofte har de et personnavn som første ledd. Generelle kjennetegn ved slike gårder var at de hadde høy matrikkelskyld, det vil si at de var store, og at de lå sentralt. I forhold til resten av landet finnes det få stad-gårder i Oslo. Årsaken ligger i at det allerede var etablert en rekke

gårder og at det dermed ikke var rom for nye. Noen eksempler finnes imidlertid, blant annet Bogstad, Refstad og Gaustad. Gårdsnavn på -set og -tvet kan også føres tilbake til vikingtiden. Disse gårdene var ofte mindre og plassert i utkantstrøk, eksempler er Furuset og Nordtvet.

En stor navneklasse er rud-gårdene, de kan relateres til middelalderen og forteller om stor nyrydning. På hele østlandsområdet ble det etablert en rekke smågårder, særlig i utkantstrøk. I Oslo kom den største folkeøkningen i to områder som til da var tynt befolket, Nordstrand og Groruddalen. Det første leddet i navnet kan være navnet på rydningsmannen eller en naturformasjon, eksempler er Skullerud, Stubberud, Mortensrud og Ulsrud.

Navnene som er omtalt til nå kan karakteriseres som ekspansjonsnavn, de vitner om nyrydning. I perioden etter svartedauden oppstår det i stedet navn som forteller om tilbakeslag i bosetningen. Varianter av navnet øde- er minner etter nedlagte gårder i senmiddelalderen. I Oslo finner vi blant annet Ødegården på Røa, i Sørkedalen og i Østmarka.

1600-tallet kan karakteriseres som en ny ekspansjonsperiode. Gårdsnavn fra denne tiden kan være naturnavn, forskjellen fra de tidligere naturnavnene er at de ofte er i bestemt form. Det finnes også en rekke navn på -rud, -rønning, eller slike som Brenna, Bråten eller Hagen. I Oslo finnes dessuten flere gårdsnavn som inneholder -seter, for eksempel Lambertseter og Nordseter. Det vitner om vekst i bosetningen når slike navn blir gårdsnavn.



Borrebekken, opprinnelig husmannsplass under Økern. I folketellingen i 1865, oppgitt som selveid gårdsbruk. Arkiv: Oslo Bymuseum. Fotograf: Fritz Holland.

Nå er vi dessuten framme ved en ny gruppe navn, plassnavnene. Navn på husmannsplasser fører videre den ekspansjonen som fant sted på 1600-tallet. Det finnes mindre forskning på slik navn enn på gårdsnavn, men noen vanlige grunnord kan nevnes: hagen, gjerdet, jordet, stua, bråten, lia, haugen, ofte i kombinasjon med navnet eller yrket til plassmannen.



Grindbakken, plass under Voksen fotografert i 1909. Arkiv: Norsk Folkemuseum, NF.W 10981. Fotograf: Anders Beer Wilse

Plassnavnene har som regel bestemt form, for eksempel Seterbråten, Smedbakken, Sandstuen, Larsenstua og Grorudhagen. Navn som Hullet, Tuggerud eller Pisserud kan både vitne om en viss ironi i navnesettingen, men sier også noe om forholdene som husmennene levde under.



Husmannsplassen Sørliløkka på Lindeberg ligger opp mot skogen. Arkiv:Byantikvaren.

Eiendomsforhold

Historien om eiendomsforhold på gårdene i Oslo følger for det meste trekk som kan karakteriseres som generelle for det meste av østlandsområdet.

Fram til reformasjonen var kirken den største eieren i Aker med en eierandel på ca. 87 prosent. De fleste bønder satt som leilendinger. På 1600-tallet har kronen overtatt 61 prosent

av gårdene. Reformasjonen medførte ikke bare endringer relatert til det religiøse livet, men hadde også konsekvenser for eiendomsforholdene da kirkegodset ble overtatt av kronen.

I siste halvdel av 1600-tallet begynte kronen å selge eiendommer, og mange byborgere, embetsmenn og godseiere benyttet sjansen og investerte i eiendom. Formålet varierte, noen var personlig interessert i driften av gården, mens andre så på gårdene som en god pengeplassering. Videre utover på 1700-tallet fortsatte kronen å selge, denne gangen var salget mer innrettet på selveie for leilendingene. De hadde fått tøffere vilkår under byborgerne enn de hadde hatt under kirken og dette hadde ført til at regjeringen i København begrenset muligheten til å tjene penger på å eie en gård. Det er likevel ikke før vi er framme ved 1850 at andelen selveide bønder har kommet opp i 38 prosent. At bondeselveie aldri ble dominerende i Aker gjør at kommunen skiller seg fra andre områder i landet. En av årsakene finner vi i nærheten til hovedstaden hvor mange byborgere var opptatt av lønnsomme investeringer.

Den førindustrielle gården – bygninger og produksjon

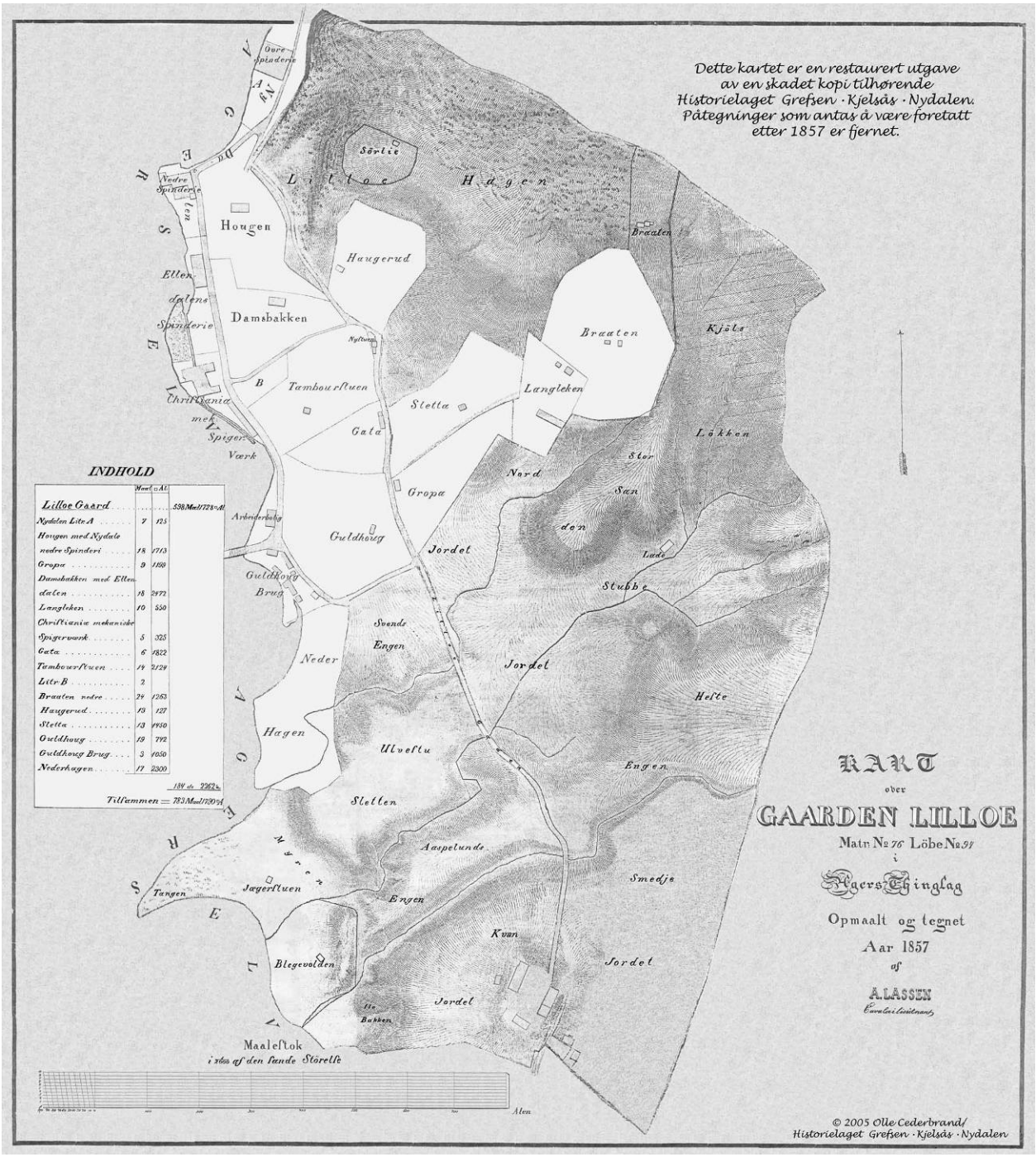
Den gamle gården var preget av mange mennesker, en rekke ulike aktiviteter og et stort antall bygninger med ulik funksjon. Vanlige bygningstyper var stue, eldhus, stabbur, fjøs, stall og løe, og bygningene var ofte bygd av laftet tømmer. I tillegg kunne det ligge steinkjeller, badstu, kjone og smie på gården. Det var ikke uvanlig at en middels stor gård hadde 20-30 bygninger. Gården hadde et stort oppbevaringsbehov, og sammen med den mangfoldige produksjonen førte dette til et behov for mange spesialhus. I motsetning til dagens intensive jordbruk var det førindustrielle jordbruket et ekstensivt høstningsbruk hvor store områder og mange forskjellig type ressurser ble utnyttet.

Tunet ble gjerne plassert på et høydedrag i landskapet, slik at bygningene ble liggende tørt, mens åker og eng skrånet ned fra tunet. Det gikk et skarpt skille mellom den inngjerdede innmarka og utmarka.

Husmannsvesenet

Husmannsvesenet vokste fram på 1600-tallet og økte sterkt i omfang utover på 1700-tallet. Til om lag midten av 1600-tallet hadde nyrydning og bruksdeling tatt unna for befolkningsveksten. I 1687 kom det forbud mot å dele bruk som hadde mindre enn et skippund korn i skyld. Det fantes dermed en minstestørrelse for et gårdsbruk. Husmannsvesenet ble en måte å skaffe den økende befolkningen et utkomme, samtidig som gårdeierne nøt godt av billig arbeidskraft.

En husmann med jord var en som leide et jordstykke som ikke var skyldsatt. En husmann uten jord leide kun en tomt. Det handler dermed om en slags bruksdeling uten skylddeling, og det avståtte stykke ble omtalt som plass. Plassene var leid og aldri eid, de var små i forhold til bruket og ofte opprettet i utmarka slik at gårdbrukeren slapp å avstå dyrket mark. Leien var som regel en kombinasjon av penger og arbeid. Husmennene utgjorde en viktig arbeidskraftressurs og representerte både en økende arbeidsdeling i økonomien og en økende spesialisering i sysselsetningen. De hadde ofte andre yrker ved siden av, fordi plassene ikke var store nok til å kunne fungere som levebrød for en familie. Likevel var jordbruket avgjørende, og da særlig husdyrhold hvor det var mulig å utnytte mange næringselementer i forproduksjonen.



Kart over gården Lillo i 1857. Nederst på kartet er gårdstunet tegnet inn. Begrepet Jordet på hver side av tunet betegner innmarka. Små bygninger er spredt rundt og navnsatt, dette er husmannsplassene. Blant annet ser vi Gropa, Guldhaug, Sletta, Braaten, Gata, Hougen osv. Ingen av plassene eksisterer i dag (se også bilde på neste side). Arkiv: Historielaget Grefsen – Kjelsås – Nydalen.



Husmannsplassen Gata under Lillo fotografert i 1946. Stua lå i Sandakerveien 132 og er revet. Arkiv: Byantikvaren.



Gårdstunet på Lillo gård i dag. Arkiv: Byantikvaren.

I Aker var det en stor gruppe husmenn uten jord. De leide en liten plass av bonden mot avtalt pliktarbeid på gården. Noen var dessuten knyttet til annen virksomhet enn vanlig gårdsdrift, slik som sagbruk, teglverk eller annen næring knyttet til storgårdsdrift. Alle de større gårdene hadde husmannsplasser, for eksempel hadde Linderud 9 plasser, Grorud 16, Ryen 12 og Abildsø 6. Ellers var det vanlig med 2–3 plasser til hver gård. Gårdene som hadde strandlinje kunne også ha husmenn som hadde fiske som viktigste inntektskilde. Under Store Ljan lå blant annet Fiskvollen og Katten. På landsbasis fantes det i 1801 77 000 gårdsbruk og 40 000 husmannsplasser. På midten av 1800-tallet nådde husmannsvesenet toppen med rundt 65 000 plasser.



Fiskvollen, plass under Ljan fotografert i 1909.
Arkiv: Norsk Folkemuseum, NF.W 00011. Fotograf: Anders Beer Wilse



Fiskvollen fotografert i dag. Bygningen er fra 1800-tallet og oppleves fortsatt som en gammel bygning selv om en del av eksteriøret er byttet ut. Arkiv: Byantikvaren.

Utover i annen halvdel av 1800-tallet ble mange plasser solgt som selvstendige eiendommer. Disse brukene blir vanligvis kalt småbruk. Det var ikke uvanlig at det ble satt opp nye bygninger i forbindelse med overgangen til selveie.

Røa og Grorud er to eksempler på steder hvor det fortsatt ligger flere godt bevarte bygninger fra tidligere husmannsplasser. Begge disse områdene var preget av før-industriell virksomhet, og flere av plassene var bebodd av husmenn som hadde sitt virke her.



Husmannsplassen Haugen ligger sammen med flere bevarte plasser, blant annet Øvre og Nedre Ødegården og Larsenstua, langs Vækerøveien. Bygningen er fra midten av 1800-tallet. Arkiv: Byantikvaren.

En ny tid – rasjonalisering og framskritt

I perioden 1850–1930 gjennomgikk bygdene den gjennomgripende endringsprosessen som vi kaller ”det store hamskiftet”. Dyptgripende strukturendringer i samfunnsliv og internasjonal økonomi på 1800-tallet krevde omlegging av driftsformene på de norske gårdene, og dette preget i særlig grad det bynære jordbruket som tidlig begynte å produsere for et marked. Perioden er dessuten preget av aktiv opplysningsvirksomhet. Siden slutten av 1700-tallet hadde myndighetene engasjert seg sterkt for å få bøndene til å modernisere redskapsbruk og driftsformer.

Modernisering av jordbruket, industrialisering og stor tilflytting til byene var gjensidig avhengige prosesser. Sterk vekst i bybefolkningen var avhengig av mer rasjonell og økt matproduksjon i de bynære jordbruksområdene. Fra å produsere stort sett for eget konsum, ble gårdsdriften i Aker tidlig innrettet på å produsere for et marked i byen.



Østre Holmen fotografert i 1906. Hovedbygningen er anslått til å være fra slutten av 1700-tallet. Bygningen til høyre på bildet er fra begynnelsen av 1800-tallet, og består av låve og fjøs som er bygget sammen. Tunet er i dag godt bevart og er regulert til bevaring. Arkiv: Norsk Folkemuseum, NF.W 05953. Fotograf: Anders Beer Wilse

I Akerbygdene hadde det tidligere vært seterdrift slik som i de andre østlandsbygdene, men dette ble avviklet midt på 1800-tallet i sammenheng med satsing på melkeproduksjon og jevn melkeleveranse til byen. Omlegging av jordbruket medførte også vekselbruk og allsidig drift med vekt på husdyrproduksjon og produkter som var innrettet på et marked. Korn kunne importeres fra utlandet, men ikke kjøtt og melkeprodukter. Derfor var det særlig husdyrholdet som ble modernisert, mens kornproduksjonen fikk en mer underordnet betydning.

For å rasjonalisere husdyrdrifta ble det nødvendig å øke fôrproduksjonen, og større deler av gårdsarealet ble lagt ut til eng og grasproduksjon samtidig som det foregikk en omfattende nydyrking. De bynære Akerbygdene ble et foregangsdistrikt for moderniseringa av jordbruket i Norge, og noen av de første jordbruksskolene ble etablert her.

Hesteholdet var stort i alle Akerbygdene på 1800-tallet. Det var behov for hester til de nye jordbruksmaskinene, og varene som gården produserte skulle kjøres til markedet. Melken måtte for eksempel kjøres hver dag. Også planketransporten og transport av varer knyttet til annen industrivirksomhet, gjorde det nødvendig med et omfattende hestehold. Hestehandel og hesteoppdrett var også en viktig virksomhet i seg selv. Siden all transport foregikk med hest, også i byen, ble høy og halm viktige handelsvarer. Store høylass på vei inn til byen var et vanlig innslag. Til tross for at bilene inntok veiene i løpet av første halvdel av 1900-tallet, var det ikke uvanlig å se hestetransport på veiene inn mot byen til innpå 1950-årene.



Bilde fra 1898 som viser Trondheimsveien forbi Tonsen. Midt på bildet ser vi Disenstua som var en husmannsplass under Disen. Oppe i venstre billedkant ligger Lofthus. Arkiv: Oslo Bymuseum

De mer rasjonelle produksjonsformene førte til endringer i landskapsbildet. Hesteredskaper slik som slåmaskin krevde store sammenhengende jorder. Grøfting, nydyrking og utjevning av jordene ble viktige betingelser for rasjonell drift. Gårdene fikk store sammenhengende enger. Bedre gjødselstell ble også en viktig faktor i moderniseringa av jordbruket.



Vognskjulet på Arveset gård. Vognskjulet var en gang et vanlig innslag på gårdstunene i Aker. Bygningen gav skjul til transportmidler eller redskaper trukket av hest. Arkiv: Byantikvaren.

Kulturlandskapet ble også endret av forhold som ikke direkte blir knyttet til utviklingen innen jordbruket. Anleggelsen av jernbanen på midten av 1800-tallet, utvidelse og utbedring av veinettet, industrivekst, spesielt i tilknytning til jernbanen og langs elvene og framvekst av småhusområder, bidro til at kulturlandskapet endret karakter.

Gården i landskapet – tunet på slutten av 1800-tallet

Gårdsbebyggelsen i Aker var fra gammelt av i stor grad gruppert i regulære firkanttun. Bare unntaksvis finner vi eksempler på andre tunformer i dette området. De større gårdsanleggene hadde ofte en strammere og mer lukket form enn de middels store og mindre gårdene.



Tunet på Vinderen har blitt karakterisert som et av de fineste og mest intime tun i Aker. Hovedbygningen er fra omkring 1836. Tunet var et lukket firkanttun med stor driftsbygning med klokketårn og en stor sidebygning, denne brant i 1954. I dag står kun hovedbygningen tilbake. Arkiv: Byantikvaren.



Gårdskart over Vindern gård tegnet av Ole Bjørnstad i 1897. Holmenkollbanen og Slemdalsveien dannet gårdens yttergrense i vest og Sognsvannsbekken i øst. Gården hadde to portnerstuer, samt et stort hageanlegg. Arkiv: Byarkivet.

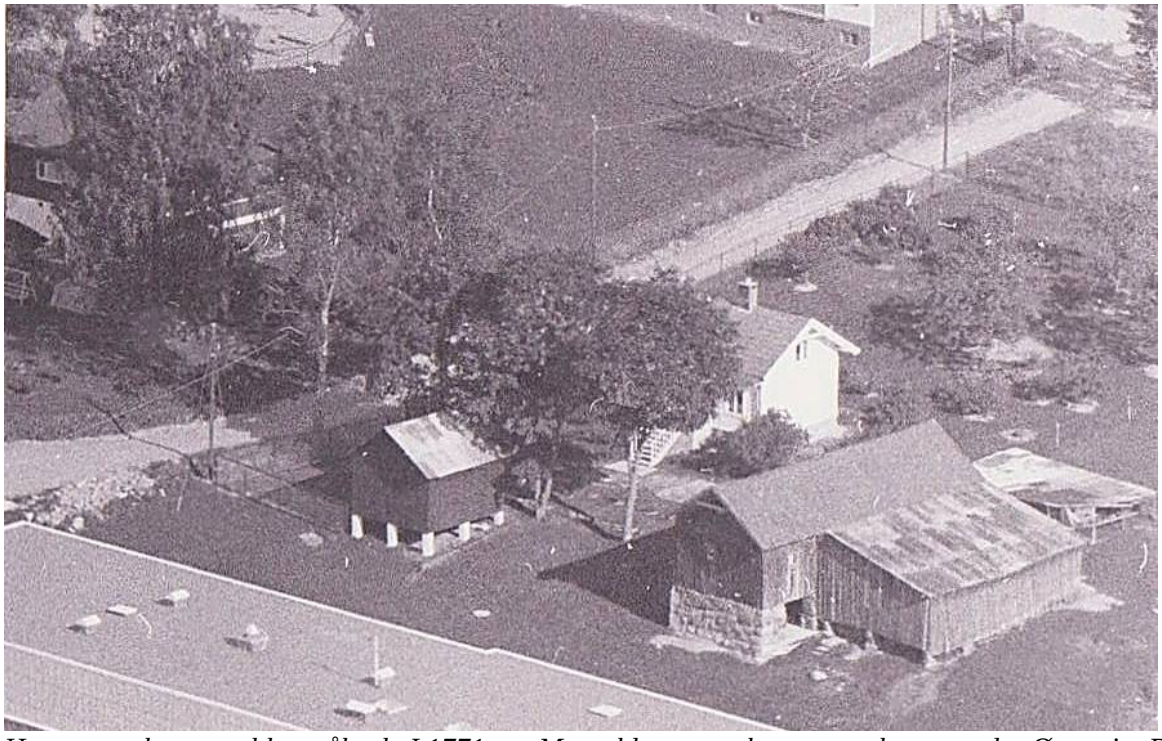
Hamskiftet og moderniseringa av jordbruket medførte endring i byggeskikken, både når det gjaldt gårdsbygningene og utformingen av tunet. Gårdene gikk fra mange til færre hus. De nye tunene kan karakteriseres som åpne firkanttun. Våningshuset i halvannen etasje plassert på en solid kjeller lå vendt mot sydvest i tunets sydlige del, mens den store røde driftsbygningen med kjørebro opp i loftsetasjen, var plassert i motsatt ende av tunet.

Drengestue, stabbur og gårdens øvrige bygninger var plassert mellom disse på tunets øvrige sider, med stabburet nærmest våningshuset. Stabburet hadde ofte synlig tømmer og stokkene kunne være industrielt produserte laftestokker, kanskje levert som byggesett fra en trevarefabrikk. I utkanten av tunet fantes ofte etterlevninger fra eldre driftsformer. På Tveten ligger ennå idag smie, ishus, hønsehus og grisehus utenfor selve tunet.



Gårdsbruket Nordre Ammerud mellom til venstre og husmannsplassen Grorudhagen Nedre til høyre. Arkiv: Byantikvaren.

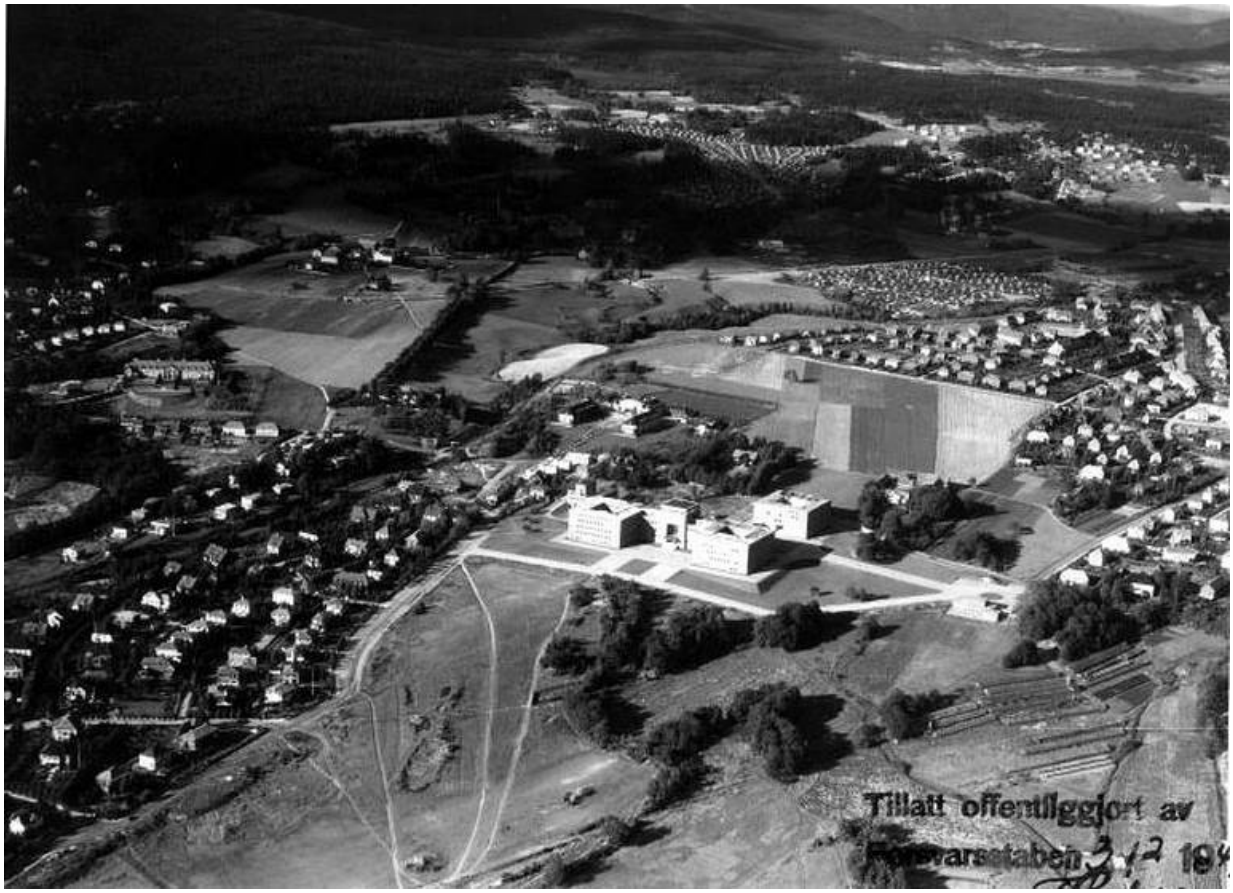
Noen tun bestod fortsatt av upanelerte og umalte bygninger, som regel var dette husmannsplasser, eller det kunne være plasser som nettopp hadde blitt selveiende bruk. På slutten av 1800-tallet ble det vanlig med tegltak og innvending himling også på disse stuene. Et annet karakteristisk trekk ved bebyggelsen på plassene var de sammenbygde driftsbygningene. Skikken med å bygge fjøs og løe og eventuelt andre driftsbygninger inntil hverandre hadde kommet tidlig på plassene.



Husmannsplass som ble småbruk. I 1771 var Myrvold en av to husmannsplasser under Østensjø. Dette bildet er fra 1975. I dag er driftsbygningen revet, mens de to andre bygningene er godt bevart. Anlegget har ingen vernestatus, men blir anbefalt regulert til bevaring i verneplanen. Arkiv: Byantikvaren.

Fra land til by – transformasjon av jordbrukslandskapet

I 1900 hadde Oslo 251 000 og Aker 23 000 innbyggere. I 1946 hadde Akers innbyggertall økt til 133 000, og kommunen var den neste største i landet etter Oslo. Det var knyttet store geografiske variasjoner til hvor veksten foregikk. En viktig faktor i den sammenhengen var utbygning av moderne kommunikasjonssystemer. I perioden 1850–1900 fikk byen både jernbane, trikk og den første forstadsbanen, Holmenkollbanen, stod ferdig i 1898. Utviklingen fortsatte inn i den tyvende århundre, og i de første tiårene kom blant annet Smedstadbanen i 1912, Ekebergbanen i 1917, Lilleakerbanen i 1919, Østensjøbanen i 1923 og Sognsvannsbanen i 1935. Forstadsbanene ble først bygget ut i de vestre sognene i Aker. Det er først etter siste krig at en lignende utvikling fant sted i de østre og i de sørligste delene av kommunen.



Bilde fra 1936. Den store bygningen midt på bildet er universitetet. I skogholtet rett bak disse bygningene ligger føderådsboligen på Blindern Øvre, og rett til høyre ser vi tunet på Blindern Øvre. Gården til venstre i bildet er Gaustad, i dag ligger Rikshospitalet i dette området. Arkiv: Byantikvaren/Oslo Byarkiv. Fotograf:Widerøes Flyveselskap.

Områdene som tidlig var tilgjengliggjort med kommunikasjonsmidler ble attraktive utbygningsområder. Hvis omgivelsene i tillegg hadde naturlige kvaliteter som utsikt, frisk luft og sol skjøt gjerne villautbygningen fart. Ekeberg og Nordstrandsskråningen er gode eksempler.



Villabebyggelse på Holtet fotografert i 1938. Holtet gård kan skimtes til venstre i bilde. Arkiv: Oslo Byarkiv, fotograf: Widerøes Flyveselskap.

Områdene vest i byen nøt godt av en annen fordel. Strøket hadde høy sosial status. Slottets plassering vest for byen i 1818 blir gjerne nevnt som medvirkende årsak til at det nettopp var dette området som skulle bli et anerkjent og passende strøk for overklassen. At det ble de østre deler av Aker som kom til å bli mer preget av arbeiderklassen kan tilskives flere forhold. Men tilgangen til billige tomter, blant annet på grunn av manglende kommunikasjon, er et viktig moment. Dessuten ble skillet mellom øst og vest på mange måter forsterket da et område på 6800 mål beliggende i Østre Aker, ble regulert til industriformål i 1918. Gårder som blant annet Løren, Hovin, Økern og Alna ble berørt.


Hovin med Groruddalen i bakgrunnen i 1948. Standard telefon og kabelfabrikk ligger midt på bilde. I forgrunnen Hovin Mellom, og omtrent midt på bilde Hovin Nordre. Villabebyggelsen til venstre er Risløkka som ble utparsellert av Anton Tschudi omkring århundreskiftet. Arkiv: Byantikvaren/Oslo Byarkiv. Fotograf: Widerøes Flyveselskap.

Fram til andre verdenskrig foregikk utparselleringen av gårdene hovedsakelig i privat regi. Bøndene parsellerte selv ut tomter og solgte direkte til nybyggere, eller de kunne selge hele jordveien til en byggmester eller arkitekt som stod for videre planlegging og tomtesalg. Noen unntak finner vi, for eksempel ble Ullevål hageby bygget etter en enhetlig plan av Oslo kommune, mens Østre Skøyen nordre, ble den første gården som ble kjøpt opp av Aker kommune for å bygge egne hjem til arbeidsfolk.

Vanligvis var det de arealene som var minst interessante for jordbruket som ble solgt først. Flere steder var det mer lønnsomt å selge jorda, enn å dyrke den. Utviklingen medførte at hele Aker etter hvert ble mer preget av villabebyggelse enn av et kulturlandskap knyttet til gårdsdrift. Halse, Grefsen, Disen, Ris, Høybråten og Bestum er eksempler på gårder som ble spist opp av villautbygging etter privat initiativ.



Høybråten i 1957. Høybråten Øvre ble kjøpt av Anton Tschudi som utparsellerte tomter til selvbyggere omkring århundreskiftet. På bildet ser vi to andre Høybråtengårder som ennå ikke er bygget ut. Blokken i bakgrunnen er stjerneblokkene på Grorud. Arkiv: Byantikvaren/Oslo Byarkiv. Fotograf: Widerøes Flyveselskap.

Etter sammenslåingen av Aker og Oslo i 1948 ble utbyggingen av Akergårdene overtatt av det offentlige. De største jordbruksarealene lå i øst og sør, det vil si i Groruddalen, omkring Østensjøvannet, i Søndre Nordstrand og på Nordstrandsplatået.

I 1950 kom generalplanen som ga føringer om hvordan byen skulle utvikle seg, og kommunen kjøpte etter hvert systematisk opp landområder med tanke på utbygning. Et viktig prinsipp var at grunninvesteringer, som vei, vann og kloakk aldri ble utført før kommunene hadde ervervet alle de aktuelle eiendommene i et område. På den måten kunne ikke grunneierne kreve erstatning for jorda som tomtegrunn, men kun som dyrkningsjord, noe som medførte lavere verdisetting. Kommunen fikk dessuten drahjelp fra staten. Før 1946 hadde det vært nødvendig å utarbeide reguleringsplaner før man foretok ekspropriasjon. Dette passet imidlertid dårlig med kommunens ønske om å anskaffe jorda som dyrkningsjord. Historikeren Bård Alsvik karakteriserer den nye ekspropriasjonsloven som kom i 1946 som et bestillingsverk fra Oslo

kommune. I tillegg ble det innført kommunal forkjøpsrett og prisregulering på eiendommene. Omsetningsverdien kunne ikke være høyere enn verdien eiendommen hadde hatt 9. april 1940.



Østensjøvannet og Østensjøgårdene til høyre i bildet. Abildsø gård midt i bildet. Bildet er tatt i 1948. Arkiv:Byantikvaren/ Oslo Byarkiv. Fotograf:Widerøes Flyveselskap.

Noen gårder ble kjøpt opp i tilknytning til salg eller skifte. Odelsloven gjelder ikke i byer, og gårdene hadde dermed ikke det vern denne loven gir. Flere gårder ble ekspropriert og mange bønder solgte trolig på grunn av trussel om ekspropriasjon. Komiteen for bevaring av de gamle Akergårdene beskriver ut fra intervjumateriale med bøndene i Aker, hvordan mange valgte å selge hele gården fordi de da var i stand til å kjøpe en annen jordbrukseiendom utenfor byen.

I noen tilfeller utarbeidet gårdeierne private reguleringsplaner for å selv kunne påvirke skjebnen for egen gård. Dette var imidlertid ikke i tråd med ønsket om å planlegge store bydeler under ett. I mange tilfeller var heller ikke de private planene i samsvar med kommunens ønske om å bygge mange og billige boliger.

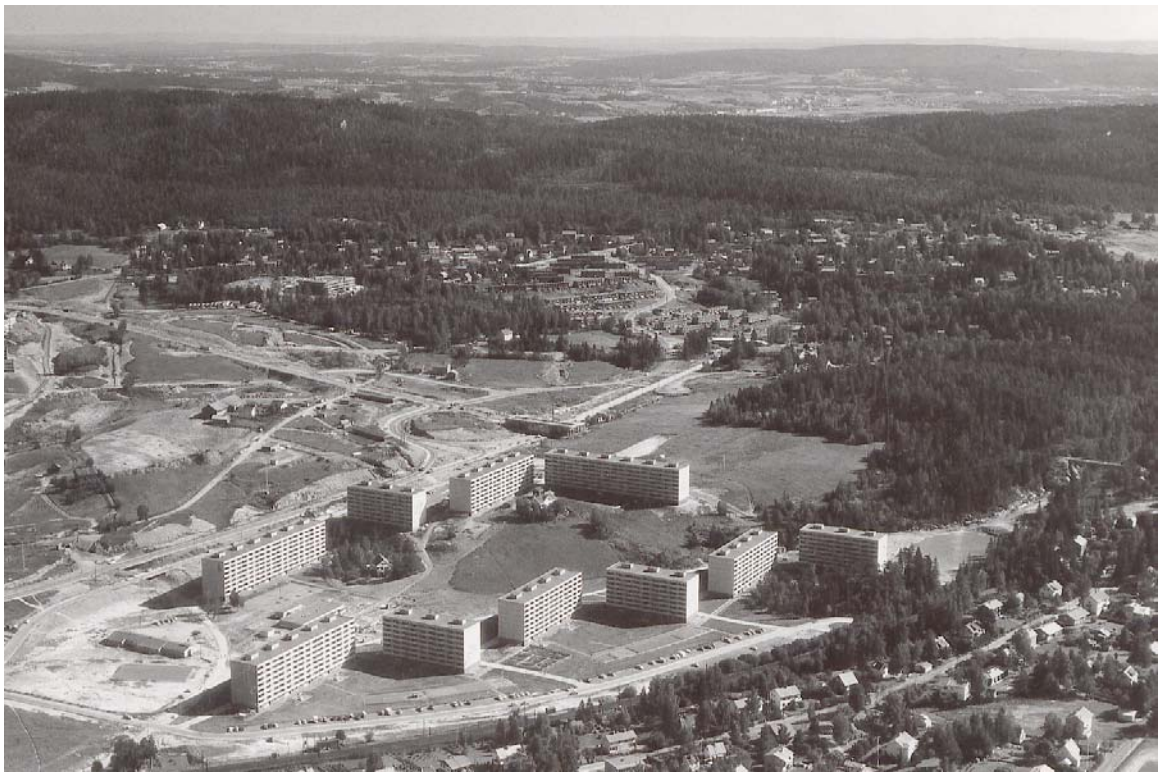


Prinsdal gård i nedre del av bilde. Lerdal gård omtrent midt i bildet. Åsen til venstre er området der Holmlia etter hvert skulle komme. Bildet er tatt i 1951. Arkiv: Oslo Byarkiv. Fotograf:Widerøes Flyveselskap.



Stig gård oppe til høyre med husmannsplassen Jylsberg i forgrunnen fotografert i mai 1964. Arkiv: Byantikvaren.

Et krav bøndene hadde var å bevare gårdsbygningene med noen mål tomt rundt. Dette var et krav kommunen kunne godta så lenge de fikk tilgang på resten av eiendommen. At vi fortsatt har bevart relativt mange gamle gårdstun innimellom blokkbebyggelse mange steder i Oslo bunner i dette forholdet.



Stig gård i 1970 mellom blokkene på Haugenstua Driftsbygningen er revet. Til venstre i bildet en av Stovner gårdene. Arkiv: Byantikvaren/Oslo Byarkiv. Fotograf:Widerøes Flyveselskap.

Husenes livshistorie, veien fram til dagens bygningsmasse

Til nå har gården blitt betraktet som en helhet. I dette kapittelet blir fokuset rettet mot bygningene. Hvilke bygninger finnes fortsatt på tunene og hvordan har de fått den formen og det uttrykket de har i dag.

Mange eldre hus er ombygd og påbygd flere ganger. Husene kan betraktes som historiske dokumenter som forteller om endringer i folks liv fra generasjon til generasjon.
I et distrikt kan man ofte observere at husene har gjenomgått samme slags endringer på omtrent samme tid. Impulser fra utlandet, økonomiske oppgangstider, teknologiske nyvinninger eller kampanjer fra myndighetene er eksempler på forhold som har påvirket husenes utseende gjennom mangfoldige årtier. Årestuene fra 1600-tallet med ljore i taket og åpent ildsted, kunne på 1700-tallet få et tilbygg i form av en ny stue med peis, vinduer og loftsetasje med soverom. Taket i årestua ble forhøyet og huset framstod dermed som et hus i halvannen etasje under ett tak. Etter hvert kunne hele huset bli kledd med utvendig panel, og kanskje ble det preget av sveitserstilsdetaljer på slutten av 1800-tallet.



*Søndre Skøyen øvre, bilde fra 1903. Arkiv: Norsk Folkemuseum, NF.W 00405*A. Fotograf: Anders Beer Wilse.*

Det er viktig å være oppmerksom på at våre forfedres hus ikke bare skulle dekke praktiske behov, men også var et uttrykk for status og kulturell tilhørlighet. På den måten er eldre hus også et vitnesbyrd om de rådene samfunnsforhold. Gårdens størrelse kunne leses ut av bygningene. Embetsmenn, byborgere eller godseiere bygde hovedbygninger som skilte seg fra den lokale byggeskikken. Deres forbilder lå mer i overklassens boligtyper i byen. I andre enden av den sosiale skalaen finner vi husmennene med sin små stuer. Byggeskikken i Aker består dermed av et helt vokabular av forskjellige husformer som mennesker har benyttet alt etter økonomisk evne og plass i samfunnet.



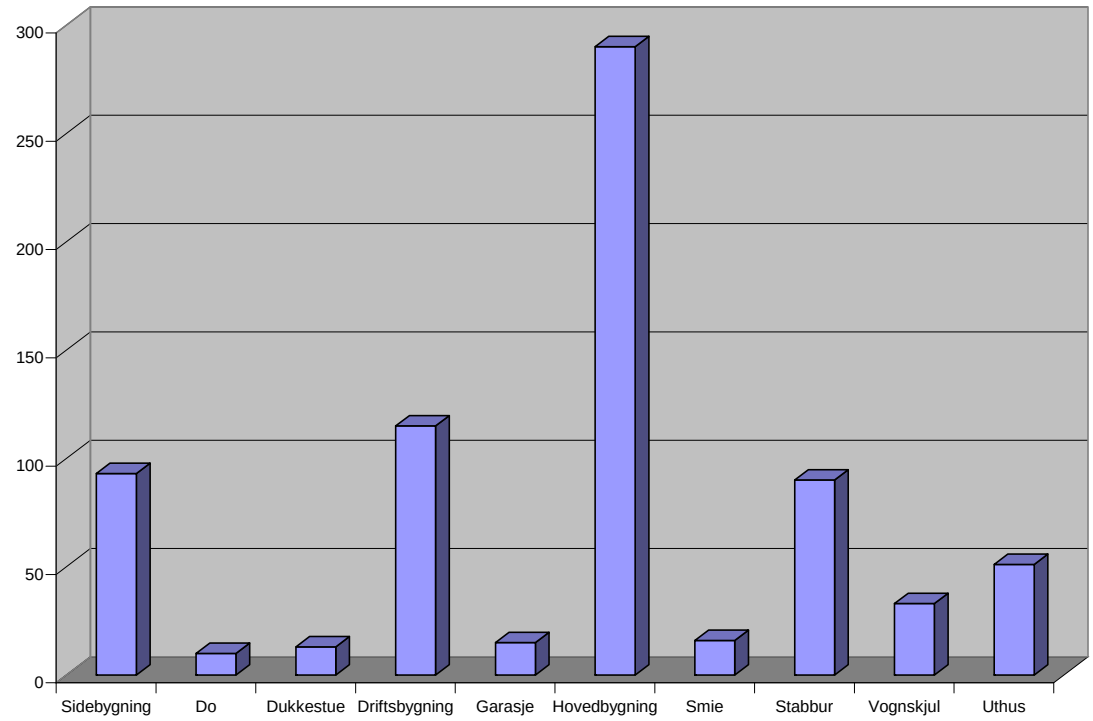
Øvre og Nedre Grorudhagen i Bergensveien på Grorud fotografert i 1910. Våningshuset på Øvre Grorudhagen er panelert og hvitmalt, mens det eldre våningshuset på Nedre Grorudhagen muligens ennå ikke har fått panel. Arkiv: Groruddalen Historielag.

Ofte knyttes begrepet byggeskikk kun til den folkelige delen av bygningskulturen, mens den mer individuelle arkitekturen knyttes til de høyere samfunnssjiktene. Men også overklassen fulgte innarbeidede normer. Det foregikk stilpåvirkning og endringer over tid i alle samfunnslag, men overklassen hadde størst mulighet til oppdatere sine bygninger. Det fantes klare mønstre for hva man kunne tillate seg og ofte uttrykte man individualitet på lignende måter. Det er derfor ikke overraskende at flere av de største og stasligste bygningene på gårdene i Aker har mange fellestrekk.

Byggeskikken fram til midten av 1800-tallet var preget av lokale forhold. Et hus i innlandet kunne skille seg fra et hus på Vestlandet både ved bruk av materialer og i stil. Husene var i stor grad formet for hånd på byggeplassen, og de fulgte den lokale byggekikken. Samtidig var det rom for en viss variasjon. Etter 1850 ble de lokale variasjonene gradvis visket ut. Ny teknologi som blant annet sirkelsaga, høvelmaskinen og maskinell spikerproduksjon medførte en industrialisering av byggeteknikkene. Bruken av halvfabrikata ble vanlig og etter hvert kan vi snakke om fellesnorske hustyper, eller en slags landsomfattende byggeskikk.

Hustypene på Akergårdene

Den bevarte bygningsmassen inneholder en rekke forskjellige bygningstyper. I diagrammet på neste side er de mest utbredte kategoriene presentert. Den loddrette aksen angir antall bygninger. Kategoriene favner i noen tilfeller flere bygningstyper. Frittstående eller sammenbygde låver, stall og fjøs er inkludert i driftsbygningene. Kategorien uthus favner flere typer skur og skjul. Sidebygningene inkluderer kårstuer, drengstuer, bryggerhus og arbeiderboliger.



De mest vanlige bygningstypene og antall.

I tillegg til disse bygningstypene finnes en rekke andre kategorier, blant annet: portnerboliger, potetkjellere, hagepaviljonger, hundehus, brenneribygninger og ishus. Dette er bygningskategorier som ikke er vanlige på dagens gårder, og en del av dem har aldri vært særlig utbredt.



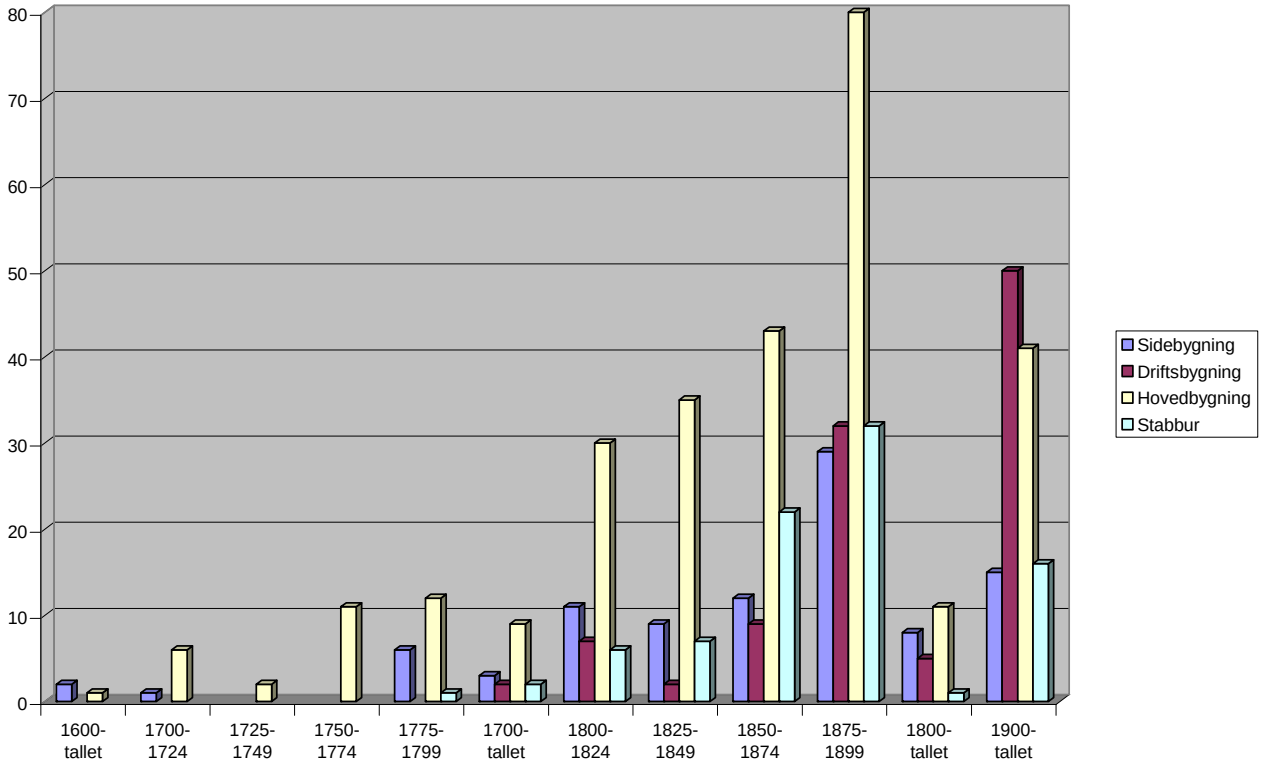


Over: Vækerø, tepaviljong fra siste del av 1700-tallet.Under: potetkjeller på Bånkall og brenneribygning på Tveten. Arkiv: Byantikvaren.





Som det framgår av statistikken på forrige side er det fire bygningstyper som skiller seg ut når det gjelder antall forekomster. Det dreier seg om hovedbygninger, driftsbygninger, sidebygninger og stabbur. Statistikken under viser i hvilken periode disse bygningene er bygget. Den loddrette aksen angir antall mens tidsangivelsen er oppgitt langs den vannrette aksen. Noen bygninger er plassert i kategorien 1700- eller 1800-tallet. Dette er bygninger som ikke har blitt tidfestet med noe nærmere årstall. I den videre gjennomgangen vil det bli fokusert på disse bygningstypene. Sammen med en generell gjennomgang av vanlige utviklingstrekk er noen bygninger presentert nærmere.



De fire mest utbredte kategorier av bygninger sortert etter når de er bygget.

Hovedbygningen på gården - fra svalgangshus til sveitserhus

Svalgangshusene var vanlige på storgårder på 1600-tallet og hos den jevne bonde på 1700-tallet. Husene var laftet og hadde vinduer, murte piper med peis eller ovn og svalganger. Som regel utgjorde langveggen hovedfasaden. Svalgangen fungerte som kommunikasjonsledd mellom rommene og etasjene. Forbildene ble gjerne hentet i byene hvor slike toetasjes hus allerede var blitt tatt i bruk av overklassen. Også på mindre gårder kunne det ligge svalgangshus, enten med ett- eller toromsplan.



Den gamle hovedbygningen på Tonsen bygget på midten av 1700-tallet. Bygningen er fredet og eid av Oslo kommune. Arkiv: Byantikvaren.

.



Sidefløyen på Gjetemyren ble oppført på 1700-tallet. Anlegget er fredet og eid av Oslo kommune. Arkiv: Byantikvaren.

Oppgangstider i siste halvdel av 1700-tallet, samt det faktum at andelen selveiende bønder økte, gjorde at mange bygde seg nye og større våningshus. Idealet var den palladianske arkitekturen. Via Holland og England hadde stilen kommet til Norge allerede på 1600-tallet. Mens husene der ble oppført i tegl eller utmurt bindingsverk, ble de hos oss gjerne laftet. Vi kaller husene for midtgangshus. De var bygget omkring en midtakse og hadde symmetriske fasader på hver side av inngangspartiet. På de store gårdene var husene i to fulle etasjer, mens det vanligste på mindre gårder var halvannen etasje. Trappen var nå inkorporert i bygningskroppen, noe som sikkert ble ansett som en praktisk fordel.

De største husene inneholdt flere representasjonsrom, og vitner om de stadige større klasseforskjellene innenfor bondebefolkningen. Et annet fenomen er at innboet økte betraktelig, alle rommene måtte innredes og i skiftene kan man se at husene nå har en rekke forskjellige type møbler. Den stadig voksende husmannsklassen, som etter hvert inneholdt mange håndverkere, har trolig bidratt til utformingen av møblene.



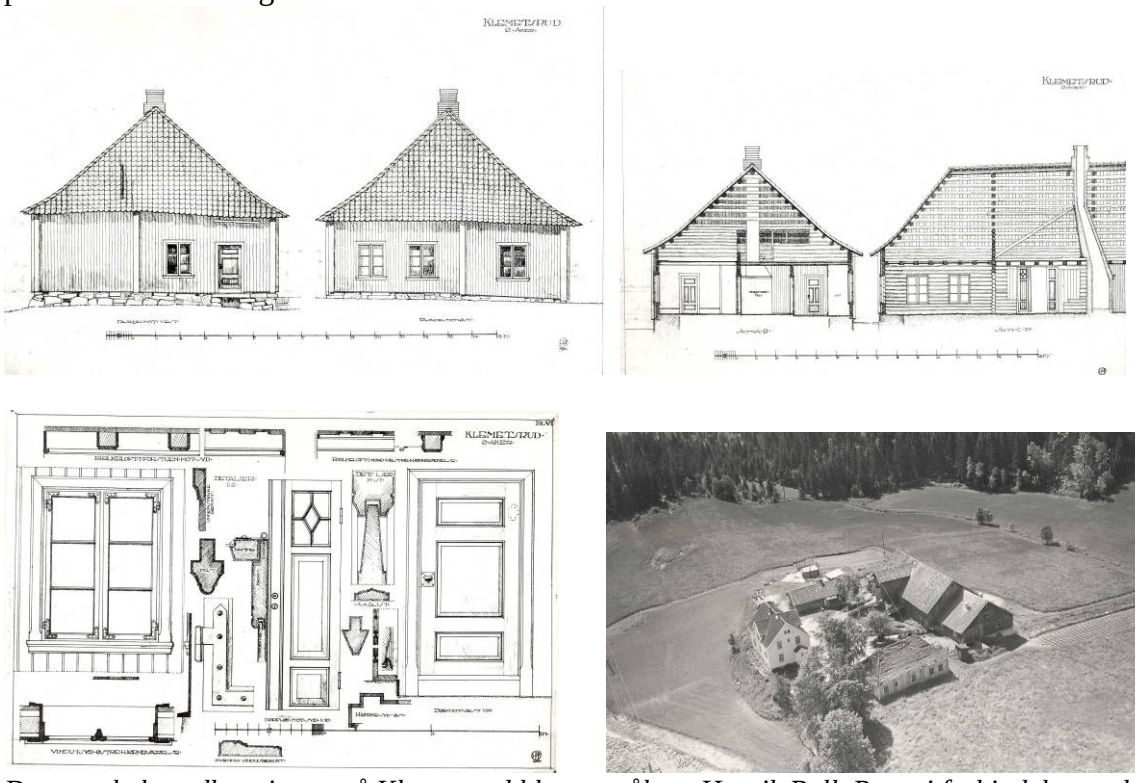


Til venstre husmannstua på Jarbakken fra 1800-tallet.Til høyre husmannsstua på Grorudhagen Nedre som ble bygget omkring 1805. Arkiv: Byantikvaren.



Lille Frøen. Hovedbygning fra 1802 i empirestil. Bygningen er fredet. Arkiv: Byantikvaren.

I første halvdelen av 1800-tallet ble midtgangshuset i forskjellige størrelser og varianter det vanligste hovedhuset på litt større gårder. Den minste utgaven hadde gang på midten med et kammers bak og et rom på hver side av midtgangen. Hvis det fra før fantes en større svalgangsbygning på gården kunne den bli bygget om til et midtgangshus, men i vårt område var det vanligere at det gamle hovedhuset ble degradert til drengstue eller kårstue, og at det nye hovedhuset ble bygget fra bunn av. Vi kan på mange måter si at midtgangshuset ble et symbol på den selveiende bonden, mens mindre stuer, ofte såkalte akershusiske, ble et symbol på husmannens bolig.



Den gamle hovedbygningen på Klemetsrud ble oppmålt av Henrik Bull. Revet i forbindelse med utbygning av E18. Arkiv: Byantikvaren. Tegninger av Henrik Bull.



Hovedbygningen på Ljabru bygget i 1820-årene. Slike midtgangshus var vanlig på middels store gårder. Denne bygningen har saltak, men det var ikke uvanlig at husene fra denne perioden hadde halvvalmet tak. Bygningen er fredet. Arkiv: Byantikvaren.

Når vi nærmer oss midten av 1800-tallet er en annen hustype i ferd med å utvikle seg. Midtpipehuset som denne bygningstypen gjerne blir kalt, kom til å bli svært utbredt i mellomsjiktet i bondebefolkningen. Som navnet tilsier er huset strukturert omkring pipa. Huset er forholdsvis bredt og kort. Det hadde vanligvis halvannen etasje og en solid kjeller. Første etasje var gjerne i laftet tømmer, mens annen etasje kunne være utført i bindingsverk. Vanligvis fikk husene utvendig panel. Etter hvert som byggeteknikkene ble industrialisert ble det vanlig med maskinlaft eller plankelaft. På de større gårdene ble det på denne tiden fortsatt bygget store midtgangshus. Men stilen som skulle komme til å sette sitt preg på de fleste bygninger, uansett størrelse, var sveitserstilen.



Hovedbygningen på Lille Ullevål. Arkiv: Byantikvaren.

Sveitserstilen var ikke bare en stil, men en hel ideologi. Lys, luft og hygiene er stikkord i denne sammenhengen. Husene fikk høye krysspostvinduer, glassverandaer og flere utganger mot hagen. Planløsningen skulle oppfylle beboernes praktiske behov. Dessuten var det nytt at husene framhevet sin trekonstruksjon. Vanligvis hadde det vært et mål å etterligne murarkitektur, nå ble det viktig å utnytte de dekorative mulighetene som lå i å bruke tre som byggemateriale. Behovet for dekor ble delvis begrunnet moralsk. Utsmykningen ville kunne skape trivsel, og et prydlig hjem ville ha en oppdragende effekt.

Blant hovedbygningene på Akergårdene ser vi at et stort flertall er fra 1800-tallet, med en hovedvekt på siste halvdel. Sveitserstilsbygninger er dermed meget vanlig, også eldre hovedbygninger er i mange tilfeller preget av sveitserstilen ved at de er ombygd og påbygd på slutten av 1800-tallet. Spesielt for Aker er at det finnes eksempler på svært tidlig sveitserstilsbygninger sett i forhold til landet for øvrig.



Østre Aker prestegårds hovedbygning fra 1855, tidlig sveitserstil. Arkiv: Byantikvaren.



Hovedbygningen på Hoff, bygget i 1851. Ett av de tidligste eksempler på sveitserstil knyttet til gårdsbebyggelse, av Eilert Sundt omtalt som en moderne, tidsmessig bygning. Arkiv:Byantikvaren.



Hovedbygningen på Stig gård ble preget av sveitserstil i siste halvdel av 1800-tallet. Syriner og klatreplanter ble ofte plantet tett ved huset. Arkiv: Byantikvaren.



Sveitserstilen satt sitt preg i alle samfunnslag. Her Myrvold, plass under Østensjø. Bygningen er fra siste del av 1800-tallet. Arkiv: Byantikvaren.

Driftsbygningen

De fleste driftsbygningene i Oslo er av en type vi gjerne kaller enhetslåven. Enhetslåven knyttes til det store hamskiftet som er beskrevet før i rapporten, men spiren til bygningstypen finner vi blant embetsmenn og prester allerede på slutten av 1700-tallet. I opplysningstidens ånd ble det søkt etter nye og moderne løsninger i landbruket. Tradisjonen ble ikke lenger tatt for gitt, og den nye tilnærmingen kan karakteriseres som vitenskapelig og rasjonell.



Stallen på Oppsal gård bygget i siste halvdel av 1800-tallet. Arkiv: Byantikvaren

Før hamskiftet fantes det mange små driftsbygninger på en gård. Bygninger beregnet på husdyr, som for eksempel fjøs og stall var som regel laftet. At tømmeret råtnet på grunn av fuktighet fra dyrene var et vanlig problem. På 1700-tallet ble steinfjøset lansert som en ny løsning.



Sammenbygget drengstue, stall og låve fra første del av 1800-tallet på Holmen Østre. Arkiv: Byantikvaren.



Sammenbygget driftsbygning fra slutten av 1800-tallet på Lia, tidligere husmannsplass under Gjersrud. Deler av bygningen er laftet. Arkiv: Byantikvaren.

Problemstillingen omkring fjøset ble ennå mer aktuell da den kombinerte driftsbygningen, eller enhetslåven kom. At fjøset ikke råtnet før resten av bygningen var av stor betydning og vanligvis ble materialer som tegl eller naturstein benyttet. En viktig del av bygningen var gjødselkjelleren som ikke hadde vært vanlig i det eldre fjøset. Å måke møkka rett ned gjennom luker i gulvet i stedet for å bære den ut må ha framstått som et stort framskritt. Å samle alle uthusfunksjoner under ett medførte en rasjonalisering av arbeidsoppgavene. Også lagringsplass for maskiner og utstyr ble ofte inkludert.



Driftsbygningen på Øvre Fossum gård med kjørebro i gavlveggen og fjøs av tegl. Arkiv: Byantikvaren.

I 1885 kom det ut en bok med navn ”Kortfattet veiledning i bygningsvæsen paa landet”. Her ble bondens behov behørig analysert og vitenskapelig tenkning lå til grunn for hvordan bygningene burde utformes. Den folkelige tradisjonen ble tillagt liten vekt og troen på at lærebøker og opplysning kunne endre folks arbeidsmåter var stor.



Driftsbygningen på Bånkall gård med fjøs av naturstein. Bygget i perioden 1850-1874. Arkiv: Byantikvaren.

Blant gjenværende driftsbygninger i Oslo er de fleste fra tiden omkring forrige århundreskifte. Noen få eldre driftsbygninger finnes fortsatt, blant annet på Frogner, Østensjø Søndre, Nordberg og Holmen Østre.

Stabburet – symbolet på gårdsbruket

Stabburene er konstruert med henblikk på å romme korn, mat og klær. De er uten unntak laftet og står på pilarer av tre, hugget granitt eller naturstein. Som regel er de plassert fritt og godt synlig på tunet. De er forseggjorte og kan ha flotte utskjæringer og dekorasjoner, og klokketårn eller værhaner på taket. Ut fra tankegangen om at jo større behov for forråd, jo større stabbur, kan vi si at stabburet på mange måter signaliserte gårdens posisjon.



Nordtvet gård. Stabburet fra slutten av 1700-tallet er flyttet hit fra Nedre Grorud. Arkiv: Byantikvaren.

Stabburet er dessuten en av få bygninger som ikke har endret seg nevneverdig opp gjennom århundrene. Selv om de er preget av forskjellige stilretninger, har de beholdt formen. Høye og smale plassert på pilarer, og i noen tilfeller med utkraget annen etasje, står de fortsatt relativt uforandret på tunene. Ikke alle er veldig gamle, en del ble bygget i de første tiårene av 1900-tallet og kunne bli kjøpt som byggesett fra trevarefabrikker.

Stabburene gikk gradvis ut av bruk på grunn av nye hus med kjeller og loft. Når det kommer til de nyere stabburene har symbolverdien vært viktigere enn nytteverdien. At stabbur fortsatt ble oppført på tunene kan tilskrives den blomstrende nasjonalromantikken omkring forrige århundreskifte.





Fire stabbur. Over: Nordseter og Tveten bygget henholdsvis på slutten av 1800-tallet og i 1858. Under: Ammerud og Lilleaker, førstnevnte bygget i første del av 1800-tallet og sistnevnte i 1914. Stabbburet på Lilleaker er et eksempel på hvordan disse bygningene etterhvert kun ble bygget som dekorative elementer på tunet. Arkiv: Byantikvaren.





Sidebygningene

Begrepet sidebygning er en samlebetegnelse på en gruppe bygninger som ofte har hatt flere funksjoner, for eksempel kårstuer, drengstuer, arbeiderboliger og bryggerhus. Bygningen har fått navn etter hvilken funksjon den har hatt og ofte har den endret funksjon opp gjennom tidene.



Drengstua på Hasle Søndre fra 1800-tallet. Arkiv: Byantikvaren.



Ammerud Nordre, drengstue fra tidlig 1800-tallet. Arkiv:Byantikvaren.

Sidebygningene har vært meget vanlige på tunet, og de er fortsatt god representert i materialet. I noen tilfeller ble den opprinnelige hovedbygningen degradert til sidebygning og på flere tun er sidebygningen den eldste bygningen. I form bærer de ofte preg av å være fra 1700-tallet, de er i én etasje, har sadeltak og smårutete vinduer. Dette betyr imidlertid ikke nødvendigvis at de er så gamle. Det var ofte vanlig å holde fast på eldre byggemåter for enklere byggeformål.



Sidebygningen på Nordberg gård i Nordre Aker. Dette er en svalgangsbygning fra 1600-tallet, og er dermed en av de eldste bygningene i materialet. Kanskje har den fungert som drengstue eller kårbolig Arkiv: Byantikvaren.

Som det framgår under kunne sidebygningene varierer mye i størrelse, fra små stuer til store toetasjes bygninger. På store gårder skulle drengstuene romme mange mennesker, mens kårstuene på mindre gårder bare ble bygget for å huse en eller to personer.





Over til venstre: drengstue fra Østre Skøyen søndre bygget i første halvdel av 1800-tallet, til høyre: kårstua på Loftsrud gård fra siste del av 1800-tallet. Under: drengstua på Tveten bygget i 1820. Arkiv:Byantikvaren.



Fire gårdshistorier

Grimelund

Navnet Grimelund er kjent fra 1500- tallet, og kommer fra Grima som tidligere rant forbi. Det har med sikkerhet vært drevet gård her siden middelalderen. Eierskiftene har opp gjennom århundrene vært mange. Oslo domkapittel var besittere av gården i 1396. Nonneseter kloster eide gården på 1400-tallet, og Hovedøya kloster satt med Grimelund til 1617. Deretter er det kjent at kronen satt med eierskapet inntil det gikk over i privat eie. Borgermester i Christiania Nils Lauritssøn var blant eierne før oppsitteren Halvor Toressøn overtok gården i 1672.



Grimelund gård fotografert i 1930. Arkiv: Norsk Folkemuseum NF.WK 01686. Fotograf: Anders Beer Wilse.

De eldste delene av våningshuset ble antagelig oppført av Zahlkasserer Christian Petersen som kjøpte gården i 1758. Hans enke solgte gården videre i 1782. Det var først på begynnelsen av 1800-tallet da Christiania var blitt hovedstad og byen var i vekst at gårdsanlegget sprang ut i blomst under den nye eieren Hans Hansen Mørk. Mørk var stortingsrepresentant for Akerbøndene og den ambisiøse Louize Seize portalen skal stamme fra hans tid. Fra 1847 har gården tilhørt familien Husebye.

Grimelund var på 1800 tallet også blant de større gårdene med vel 400 mål innmark og 2000 mål skog. Eiendommen strakte seg helt ned til Smestaddammen i syd. Den grenset mot Holmen og Smestad. Videre strakte eiendommen seg mot Borgen og Tuengen, og i nord mot Ris. Grimelundsskogene gikk som et smalt belte fra Slemdal og opp til Vettakollen.

De store gårdsanleggene hadde ofte flere husmannsplasser, Grimelund hadde fire husmannsplasser med noe eiendommelige navn. Det var Pissering, Wispomkring, Gulerud og Slemdalsbråten.

Det ble drevet gårdsbruk her frem til 1943. I 1941 var det bare 40 mål dyrkbar mark igjen og 600 mål skog. Områdene ved Vettakollen ble eksporpriert av Oslo kommune i 1956.

Gårdsanlegget er i dag helt utparsellert og ligger godt innbygget i et veletablert villastrøk. Det er de gjenværende gårdsbygningene som forteller oss at dette har vært et rikt og staselig gårdsanlegg. I dag er både våningshus, drengestuen, smia og stabburet og låven bevart som en helthet.



Fortsatt får hovedhuset være tunets og gårdens dominerende hovedpunkt. Gården har høy kulturhistorisk verdi som et sjeldent godt bevart gårdstun og som en del av den gamle gårdsbebyggelsen i Aker. Våningshuset er stort hvitt og i to etasjer med sentralt plassert hovedportal som er flankert av to svalganger. Det er opp gjennom tidene blitt ombygget og utvidet flere ganger, blant annet etter tegninger av arkitekt Carl Berner. Drengestuen er også ombygget, men den skal være eldre enn hovedbygningen. Driftsbygningen har en relativt monumental karakter, og er blant de større som er bevart. Den er antagelig fra midten av 1800-tallet, og stabburet er trolig fra samme tid.

Hovedportalen. Arkiv: Byantikvaren

I 1975 ble tunet tilført et ny drengestue som er godt avstemt i proporsjoner og form i forhold til den øvrige gårdsbebyggelsen. Den ble tegnet av arkitektene Telje, Torp og Aasen som ble tildelt treprisen for dette prosjektet.

I tillegg til de staselige gårdsbygningene hørte det også til et hageanlegg i engelsk parkstil. Det er fortsatt mye uskreven historie om Grimelund. Dette gårdanlegget kunne være godt egnet for nærmere bygningsarkeologiske undersøkelser slik at vi kan få frem sikrere dateringer og dokumentasjon. Selv om Grimelund kun er registrert som bevaringsverdig på Byantikvarens gule liste, er det blant de viktigste gjenværende gårdsanleggene vi har fra Akersbygda.



Driftbygningen og stabburet på Grimelund. Arkiv: Byantikvaren.

Seterbråten

Det antas at Seterbråten, som også har blitt kalt Braaten og Skomakerhytta, ble ryddet i perioden 1723–1800. Seterbråten var en av flere husmannsplasser under gården Bjørndal og den ble plassert syd for gårdens innmark. Området besto vesentlig av leirjord og jordveien er drevet helt opp til vår tid.



Tunet på Seterbråten slik det framstår i dag. Arkiv: Byantikvaren.

Første etasje slik vi ser den i dag, ble oppført i perioden 1875–1900. Huset har trolig framstått som et tradisjonelt midtpipehus. Grunnflaten er nærmest kvadratisk og pipa er plassert i midten slik at rommene ble gruppert rundt denne. I løpet av de to første tiårene på 1900-tallet ble huset bygget på med en halv etasje. Utbygningen skjedde trolig i sammenheng med at Seterbråten ble selveid i 1909. Det ble laget en enkel trapp og to soverom i annen etasje. Inngangen til boligen på Seterbråten har en utvendig trapp og et lite bislag. Rett innenfor den tofløyete døren ligger gangen midt i huset med kjøkkendøren inn til venstre, og ”finstuen” til høyre. Mens første etasje er laftet, er trolig annen etasje utført i en reisverkskonstruksjon. Utvendig er huset preget av sveitserstilen, krysspostvinduene og det store takutstikket er typiske kjennetegn.

Folketellingene gir ofte et godt tidsbilde. I 1865 finner vi Seterbråten oppgitt som husmannsplass med jord. Det foregår dyrking av rug, bygg, poteter, erter og havre og plassen har to kuer. Husholdet består av fire personer, et ektepar og to sønner som arbeider som henholdsvis veiarbeider og arbeidsmann. I folketellingen i 1900 finner vi at Sæterbråten fortsatt er en husmannsplass med jord. Nå bor det hele ni personer her. Husmann og hustru med syv barn. Barna er født over en periode på 12 år.

På siden av tunet ligger en panelt tømmerlåve og et mindre vedskjul/redskapsbod, begge i en dårlig forfatning. Særlig trenger tømmerkonstruksjonen å bli omlaftet. Det vil gi en fremtidig god pedagogisk demonstrasjon av en mye brukt konstruksjon for oppbevaring av høy. Et særmerke er anvendelsen av tømmer som er laftet slik at det skaper en rikelig luftstrøm gjennom bygningen. Dette gir effektivt en vedvarende tørke til høyet.



Driftsbygningen på Seterbråten. Arkiv: Byantikvaren.

Vel 150 meter fra tunet i et dalsøkk lå før grisehuset med binge. Årsaken til plasseringen var trolig at det her var tilgang på rennende vann fra brønnen som lå oppunder Grønliåsen.

Den siste bygningen på tunet ligger tett ved veien. Bygningen ble trolig oppført på 1960-tallet for å oppbevare maskiner og utstyr.

I 1962 ble Seterbråten kjøpt opp av Oslo kommune med tanke på den kommende boligutvikling. Dette initiativ har nedfelt seg i en reguleringsplan for området der eiendommen er utskilt og solgt til boligformål. Tilbake står husmannsplassen på Seterbråten med sine bygninger omgitt av tidligere kulturlandskap som nå delvis er gjengrodd. Sæterbråten har i dag ingen vernestatus, men vil bli ført opp på Gul liste. I verneplanen anbefales den inkludert i den kommunale tiltakslista. Eiendommen er en av få husmannsplasser som fortsatt har driftsbygninger bevart og hvor deler av innmarka ikke er utbygd.

Arveset

Gården **Alfaset/Arveset** har hatt mange navn gjennom historien. Gårdsnavnet er muligens dannet av mannsnavnet *Olvir* og *setr*. Gården nevnes fra 1500-tallet og fram til 1650 som Narveset. I løpet av 1660-årene dukker Arveset-navnet opp, og det ble etter hvert det vanlige navnet på gården. En annen navneform som forekommer, er *Alfaset*. I et makeskifte i 1361 omtales gården som *Alfuastre*. Senere i middelalderen kommer gården inn under Hovedøya kloster.



Arveset fotografert tidlig på 1900-tallet fra jordene på Trosterud. Arkiv:Oslo Bymuseum.

I begynnelsen av 1600-tallet oppføres gården som krongods, og Kronen pantsatte gården under navnet *Narveset* til Arnt Torstenssøn i 1663. Gjennom århundrene har gården skiftet eier flere ganger.

Den nåværende hovedbygningen, ble oppført av P. A. Poulsen i 1849, og er en av våre eldste bygninger i sveitserstil. I en takst fra 1856 kan vi lese hvordan bygningen var utformet og innredet. Grunnflaten var på 20,5 x 10 meter og taket var tekket med glassert takstein. I første etasje fantes syv rom og kjøkken, mens annen etasje på dette tidspunktet hadde tre uinnredede rom og pikekammer. I kjelleren fantes rom for arbeidsfolk på gården, med fire faste senger. Noen år senere fikk bygningen veranda og altan.



Hovedbygningen på Arveset. Arkiv: Byantikvaren.

Vi kan se at bygningen er en midtgangsbygning med to piper. Den er symmetrisk omkring en midtakse. Det er også verdt å legge merke til vinduene oppunder takskjegget som er typisk for mange av hovedbygningene i vårt distrikt. Vinduet til venstre i annen etasje er trolig det eldste vinduet på denne fasaden. Det er et krysspostvindu med en tverrsprosse i den nedre ramme.



Drengstua på Arveset. Arkiv: Byantikvaren

Deler av gårdsanlegget er bevart med det omtalte våningshuset, stabbur, drengestue og vognskjul. Driftsbygningen er revet relativt nylig på grunn av dårlig teknisk tilstand. En del av innmarka er bevart. Gården ligger fortsatt med fritt utsyn over Groruddalen og Oslo, og den er godt synlig fra områdene vest i dalen. Den sterkt trafikkerte Strømsveien går relativt tett opptil tunets østre side. I dag eies gården av Oslo kommune som leier ut hovedbygningen til bolig.



Utsyn fra tunet på Arveset. Arkiv: Byantikvaren

Nordre og Søndre Østensjø

Gårdene Nordre og Søndre Østensjø ligger på et høydedrag på østsiden av Østensjøvannet. Gårdsnavnet, i gammelnorsk form Autansjòr, henviser til beliggenheten ”østenfor sjøen”, og har i neste omgang gitt navn til sjøen.

Marine avleiringer gjorde Oslodalen og omlandet rundt Østensjøvannet særlig fruktbart. Funn fra Nøsttvedtkulturen og neolittisk tid ved gårdene viser at det var tidlig bosetning her. Både Østensjøgårdene og Abildsø gård på andre sida av Østensjøvannet, kan dateres tilbake til eldre jernalder.



Østensjøgårdene fotografert i 1920. De fleste bygningene i tunet er bevart med unntak av fjøset på Søndre som sees mellom drengstua og låven. Arkiv: Østensjø lokalhistoriske bilder.

I 1656 ble Østensjø, som da var eid av Kongen, delt og solgt til private og hadde framover på 1700-tallet en rekke eiere. I 1837 kjøpte Halvor og Nikoline Holtsmark Tveter Søndre Østensjø. Med Tveter innledes en ny æra. Det ble bygget nytt våningshus, ny jord ble brutt, eldre jord grøfta, uthusene forbedret og det ble anlagt hage. Gården ble en av Akers største og mest veldrevne gårder.

Nordre Østensjø ble i 1868 solgt på tvangsauksjon til Thomas J. Heftye. Han var først og fremst interessert i skogen som grenset inntil hans eiendom på Sarabråten. Han beholdt skogen og solgte resten til Haakon Tveter (sønn av Halvor) samme år. Gården var med dette igjen samlet etter å ha vært delt i lang tid. Gårdene var i familiens eie fram til 1996, og er fortsatt i privat eie. Gården ble oppsøkt av yngre bønder i forbindelse med praktisk utdannelse og ble drevet som et moderne mønsterbruk.

Nordre og Søndre Østensjø omfatter i dag et areal på omkring 250 dekar. Omtrent 150 dekar dyrka mark og 60 dekar våtmark. Eiendommene omfatter bebyggelse med til sammen 10 bygninger fordelt på de to tunene som ligger inntil hverandre. Gården ble drevet med husdyr fram til 1963. Arealene har i de seinere årene vært nyttet til kornproduksjon.

I løpet av 1800-tallet gjennomgikk landbruket store endringer – det som i ettertid er blitt kalt ”det store hamskiftet”. Dette avspeiler seg blant annet i bebyggelsen. Det ble slutt på de mange enkeltbygningene med hver sin funksjon. Funksjonene ble samlet i store driftsbygninger. Også våningshusene inneholdt etter hvert utover på 1800-tallet flere funksjoner enn før.

Østensjøgårdene, med de to gårdstunene, representerer to ulike tidsepoker fra 1800-tallet. Søndre ble i hovedsak bygget opp tidlig på 1800-tallet i empirestil – anlagt som firkanttun, typisk for distriktet. Bebyggelsen på Nordre Østensjø kom til rundt 1870-80-tallet i sveitserstil.



Søndre Østensjø, våningshuset fotografert i 1941. Arkiv: Norsk Folkemuseum NF.W 49000. Fotograf Anders Beer Wilse.

Våningshuset på Søndre har empire-fasader typisk for den tradisjonelle byggeskikken som bedrestilte østlandsbønder valgte på den tida. I planløsningen ser vi imidlertid noe nytt – den viser et tidlig eksempel på ny organisering av dagliglivet på en storgård. Husbondfolket nøyde seg ikke lengre med bare kammers til eget bruk. Dette rommet ble til soverom og familien fikk i tillegg egen dagligstue, hagestue og egne soverom i tillegg til finstua som ikke var i daglig bruk. Innenfor kjøkkenet ble det delt av til spiskammers – et nytt element i bondens hus. Det mest særegne var imidlertid at tjenestejenta har fått eget rom og ikke lenger måtte sove på kjøkkenet.

Driftsbygningen på Søndre ble oppført i 1814 av Jørgen Young. Dette er den best bevarte uthusbygningen fra denne tida i Aker. Bygningen inneholder foruten arealer for mat- og fôrlager, også stall og hønsehus, og er en slags forløper for enhetslåven som kom seinere, hvor også fjøset var innpassa. Ved siden av sto tidligere fjøset som egen bygning. Driftsbygningen på Nordre er et eksempel på en slik enhetslåve.



Driftsbygningen på Søndre Østensjø, en av de eldste driftsbygningene som er bevart i Oslo. Arkiv: Byantikvaren.

Østensjøgårdene er av de best bevarte gårdsanleggene i Oslo. På begge tunene er både våningshus, drengestue, stabbur og driftsbygninger bevart. Tunene sammen med jordveien og det øvrige kulturlandskapet ligger i et helhetlig og svært verdifullt og relativt intakt kulturlandskap. Innmarka er i stor grad bevart og i drift. Østensjøgårdene ligger framdeles i en sammenheng som gjør det mulig å oppleve og forstå bygningene og anleggets funksjon i en næringsmessig og historisk kontekst. Gårdene er fredet etter kulturminneloven.

Del 3. HANDLINGSPLAN

Det heter i bystyremelding **4/2003 Kulturminnevern i Oslo** i delmål 2 at vern av kulturminner i ytre by skal styrkes gjennom utarbeidelse av temaplaner som supplement til eksisterende regulerings- og kommunedelplaner, og at et av tiltakene er at det skal fremmes plan for vern og regulering av Akergårdene.

Verneplanen har til hensikt å sikre bevaring av et prioritert utvalg av Akergårdene og derved tilrettelegge for at Akergårdene fortsatt skal være synlige og kunne oppleves i byen og i lokalmiljøene.

Anbefalt virkemiddelbruk

Kommunen har flere muligheter for å sikre bevaring av et prioritert utvalg av Akergårdene. Kommunen har både en rolle som forvalter av plan- og bygningsloven og som eier av mange av anleggene.

Fredning etter kulturminneloven og regulering til spesialområde bevaring er de viktigste redskapene for juridisk vern. I tillegg er det i noen tilfeller blitt brukt privatrettslige avtaler. Sistnevnte er ikke vurdert i denne sammenheng.

Regulering til bevaring etter plan- og bygningsloven
Bygninger og anlegg kan sikres gjennom regulering til spesialområde bevaring etter plan- og bygningsloven. Til forskjell fra fredning kan ikke slikt vern i dagens lov sikre interiører og inventar. Forslaget til ny plan- og bygningslov åpner for muligheten til å sikre interiører. En styrke ved reguleringsplan for bevaring er at den koordinerer bruksformål og vernetiltak, mens fredning etter kulturminneloven ikke behandler bruksformålet. Plan- og bygningsloven er også mer fleksibel i å legge rammer for bruk og utforming av miljøet rundt slik at dette slutter opp om verneformålet. Dette kan for eksempel brukes til å sikre kulturlandskapsverdiene. Gjennom slik regulering vil det være mulig å sikre både større helheter og detaljer. For å opprettholde anleggenes og bygningenes autentisitet er det viktig å kunne forhindre for eksempel utskifting av opprinnelige bygningsdeler der det er mulig og å sikre gode kopier der utskifting er nødvendig. Det er viktig at det ved arbeid med nye planer blir lagt vekt på å utvikle gode bestemmelser som sikrer slike forhold og som skaper et forutsigbart grunnlag for seinere saksbehandling.

Regulering til spesialområde bevaring i henhold til plan- og bygningsloven er det viktigste virkemidlet kommunen har for å sikre juridisk bindende vern av kulturminner. Byantikvarens vurdering er at regulering til spesialområde bevaring er et hensiktsmessig virkemiddel for å sikre et prioritert utvalg av Akergårdene for bevaring. Både ved utarbeidelsen av planer og i den seinere forvaltningen gjennom saksbehandling, opparbeides viktige kontaktflater og samarbeidsmuligheter mellom forvaltningen og eiere/brukere.

Siden bevaringsregulering ble tatt i bruk har praksis for grad av vern og bruk av styringsbestemmelser vært varierende. Til tross for bevaringsregulering har det i mange bevaringsregulerte områder skjedd store, uønskete endringer. Det er derfor et behov for gjennomgang av eldre planer med tanke på å heve dem til en tilfredsstillende standard. Dette er et tema som tas opp i bystyremelding 4/2003 Kulturminnevern i Oslo. Dette gjelder mange planer, ikke bare verneplanen for Akergårdene. Temaet utdypes ikke nærmere i denne planen utover å peke på et generelt behov.

Fredning gjennom lov om kulturminner
Gjennom vedtaksfredning etter kulturminneloven kan bygninger og anlegg inkludert hageanlegg, murer og andre elementer i uteområdet sikres. En fredning kan sikre en bygnings eksteriør, interiør og spesielt inventar. Et fredningsvedtak kan inneholde nøyaktige anvisninger av hva som er fredet og hvilke endringer det åpnes for. Man kan frede et område rundt et kulturminne for å bevare virkningen av kulturminnet i miljøet. Fredning vedtas av Riksantikvaren.

Gårdsanlegg og særlig våningshusene har tradisjonelt vært prioritert for fredning i større grad enn bybebyggelse. I flere tilfeller er fredning av en bygning kombinert med regulering til bevaring av andre bygninger/områder rundt. I Oslo har vi 19 fredete gårder/bygninger. I de fleste tilfeller omfatter fredningen bare våningshuset. Ut fra dette kunne det være aktuelt å utvide noen av fredningene til også å omfatte driftsbygninger, men disse er i mange tilfeller ikke bevart eller har gjennomgått store endringer. I nyere tid er det gjennomført tre fredninger av helhetlige gårdsanlegg. Dette gjelder Abildsø gård, fredet i 1997 og Søndre og Nordre Østensjø (forslag til fredning 2002, midlertidig fredet 2001). Disse fredningene omfatter i tillegg til bygningene også hageanlegg og andre enkeltelementer som murer, alleer og deler av/hele jordveien. Det er i Oslo ikke fredet noen småbruk eller husmannsplasser**.**

Byantikvaren har i denne planen ikke prioritert fredning etter kulturminneloven. Bakgrunnen for dette er at det allerede er fredet en del gårdsbebyggelse i Oslo og fordi den øvrige gårdsbebyggelsen i stor grad representerer regionale og lokale verdier. Riksantikvaren arbeider med en gjennomgang av fredninger vedtatt før 1978. Fredninger fra før den tiden var svært kortfattede og mangler i de fleste tilfeller både nøyaktig angivelse av hva som er fredet og formålet med fredningen. Vi regner med at det vil bli fredningsgjennomgang i Oslo i 2009. Når Oslos fredninger skal gjennomgås vil Byantikvaren bli engasjert i dette arbeidet. I den forbindelse vil det, dersom vi ut fra et faglig synspunkt finner det riktig, være aktuelt å se på omfanget av de enkelte fredningene av gårdsanleggene og eventuelt gjennomføre tilleggsfredninger.

Vernevurderinger

I arbeidet med planen har det vært viktig å skaffe oversikt over alle anleggene. Uten en slik oversikt ville det vært vanskelig å foreta riktige prioriteringer. Det er lagt vekt på å inkludere hele gårdsmiljøet i vurderingene, i tillegg til bygningsmassen vil det si at også kulturlandskap, kontekst og beliggenhet har hatt betydning for verneanbefalingene.

Det er mange verdier på ulike nivåer og kriterier for vern som må vurderes ved utvelgelse. Disse verdiene knytter seg både til kunnskapsverdiene disse anleggene representerer og til opplevelsesverdiene. I kulturminnevernet er det utarbeidet et kriteriesett for utvelgelse av objekter for vern. Disse kriteriene er brukt med en særlig vinkling inn mot Akergårdene som kulturminnetype. På neste side følger en utdyping av dette.

Kriterier for vern	Kommentar
Opplevelsesverdi	Gir objektene stedet en historisk dybde og oppleves bebyggelsen som en gård?
Symbolverdi	Har anlegget en framtredende rolle som identitetsskapende objekt i lokalmiljøet?
Synlighet	Har anlegget en synlig beliggenhet?
Kulturmiljøverdi	Ligger anlegget i sammenheng med andre relevante kulturminner? Det kan handle om gamle veier, andre gårder eller om det fortsatt finnes visuell kontakt mellom gårdsbruk og husmannsplasser.
Jordbrukskontekst	Ligger gården i et jordbrukslandskap som fortsatt blir holdt i hevd?
Stedsnavn	Har gården gitt navn til sted/bydel?
Aldersverdi	Er objektene gamle?
Kulturhistorisk verdi	Har objektet særskilt kulturhistorisk verdi? Forteller objektet enten med sin beliggenhet eller utforming en spesiell historie?
Sosialhistorisk verdi	Forteller objektene en historie relatert til en sosial klasse eller sosiale forhold?
Arkitektonisk verdi	Har objektene arkitektonisk verdi?
Autentisitet	Har objektene særskilt høy autentisitet? Har bygningene et opprinnelig eksteriør?
Tilstand	Er bygningene i en slik tilstand at bevaring er mulig?
Representativitet	Hvilke sosiale, geografiske, næringshistoriske mm kulturuttrykk representerer anlegget, hvor viktig er dette og i hvor stor grad er tilsvarende anlegg sikret bevaring?

Kriteriene har vært et nyttig hjelpemiddel og bidratt til at verneplanen inneholder et representativt utvalg av forskjellige typer gårder knyttet til ulike sosiale klasser og med en god geografisk spredning.

Gårdenes historie samt de spor vi kan se i landskapet etter mennesker som har levd og virket her, er viktige bidrag til forståelse av en større historisk sammenheng. Gårdene og landskapet representerer en interessant næringshistorie som går svært langt tilbake i tid, men som samtidig er en del av dagens samfunn. I Oslo finner vi eldre og yngre spor etter menneskers virksomhet om hverandre. Landbrukshistorien viser hvordan man i tidligere tider har utnyttet naturen for å skaffe seg utkomme og livsgrunnlag. Dette er forhold som særlig er aktuelt i våre dager med store miljøutfordringer. Bevaring av de gamle gårdsanleggene, spesielt de som har bevart deler av det opprinnelige kulturlandskapet, er også viktig for miljøet og det biologiske mangfoldet. Disse grønne områdene, med rester av beitemark og hageanlegg bidrar til å opprettholde artsmangfoldet. De representerer også viktige grøntområder for mange nærmiljøer.

Akergårdene er i varierende grad bevart. Noen få gårder har fortsatt jordvei, driftsbygninger og våningshus. I de fleste tilfeller er imidlertid jorda helt eller delvis tatt i bruk til boligområder, og bare tunet med et utvalg av bygninger står igjen. I dagens Oslo har vi kun bevart helhetlige jordbruksmiljøer i Sørkedalen, Maridalen, i området rundt Østensjøvannet og lengst sør i Oslo. Ved utvelgelsen har Byantikvaren prioritert mange anlegg som bare delvis er bevart. Dette fordi så få komplette anlegg fortsatt eksisterer. Den store omformingen

som har skjedd i miljøene gjør at den bevarte gården kan være et av få elementer som representerer tidsdybde og linjer bakover i tid. Kulturminneverdien og opplevelsesverdien er større der det er bevart flere bygninger sammen og der anleggene er omgitt av kulturlandskap enn der det bare er bevart enkelthus. I tillegg har mange av de bevarte enkeltbygningene stor arkitekturhistorisk verdi enten de representerer god lokal/regional byggeskikk eller staselig påkostet arkitektur.

Ved utvelgelsen har vi valgt å prioritere:

- Husmannsplasser. Plassene er underrepresentert når det gjelder vern i dag. Det har tidligere vært svært mange husmannsplasser, men i dag er det få som er bevart. De gjenværende plassene er sterkt utsatt for riving/sterk ombygging, og kan dermed karakteriseres som særlig utsatte.
- Plasser og gårdsbruk som har bevarte driftsbygninger. Det er i mindre grad bevart driftsbygninger enn øvrige bygninger på gårdstunene. Driftsbygningene formidler i særlig grad næringshistorien og bidrar til å skille disse anleggene fra omkringliggende bebyggelse. De har slik en særlig opplevelsesverdi og kulturhistorisk verdi.
- Anlegg i bevart kulturlandskap. Det er få tilfeller av bevart jordvei i sin helhet, men i mange tilfeller er noe av kulturlandskapet bevart. Dette er ikke nødvendigvis i form av opprettholdt innmark, men gjerne i form av friområder og lignende. Omkringliggende kulturlandskap gir assosiasjoner til den opprinnelige næringsutnyttelsen. Og sammenhengen mellom anlegg og landskap gir en særlig opplevelsesverdi som vi har valgt å prioritere.

Strategi

Byantikvaren anbefaler tre virkemidler/tiltak for vern av et prioritert utvalg av Akergårdene. Disse virkemidlene er:

- Utarbeide planforslag for regulering til spesialområde bevaring
- Føre opp anlegg som bevaringsverdige på Byantikvarens Gule liste
- Ivareta kulturminneverdiene på de kommunalt eide Akergårdene på en forbilledlig måte

Regulering til spesialområde bevaring og innføring på Gul liste
Byantikvaren foreslår at 33 privateide/statlige anlegg reguleres til spesialområde bevaring etter plan- og bygningsloven. Disse anleggene er valgt ut på bakgrunn av prioriteringene som er beskrevet over. Målet er at et representativt utvalg av Akergårdene skal ha et juridisk vern. Husmannsplasser, gårder som har bevarte driftsbygninger og anlegg som ligger i bevarte kulturlandskap er prioritert. Et juridisk vern gir bedre muligheter for å sikre detaljer og ivareta helheten, noe som er av stor betydning for å kunne ivareta de kulturhistoriske verdiene som er knyttet til disse gårdene.

Regulering til spesialområde bevaring er ressurskrevende prosesser, enten eiendommen er i privat eller offentlig eie. I tillegg til selve spørsmålet om bevaring vil det i svært mange tilfeller være andre behov som bør løses gjennom reguleringsplanen, slik som endret bruk, mulighet for utvikling med mer. Det anbefales at regulering av anleggene gjennomføres som et samarbeidsprosjekt mellom Byantikvaren og Plan- og bygningsetaten. Det vil være behov for avsetting av særlige ressurser til dette.

Byantikvaren foreslår at 64 private og statlige anlegg skal stå oppført på Gul liste som bevaringsverdige. Etter etatens vurdering er det mindre risiko for forringelse av kulturhistoriske og antikvariske verdier knyttet til disse anleggene enn de 33 prioriterte gårdene. Anleggene består i stor grad av enkeltbygninger og de ligger i de fleste tilfeller i villaområder. Det er vår vurdering at presset på riving vil være relativt lavt fordi bygningene fungerer som bolighus på linje med nabobebyggelsen, og fordi eiendommene da ikke representerer store utbyggingspotensialer. Hvis det kommer søknader om tiltak som setter verneverdiene i fare eller det settes i gang regulering av eiendommen, anbefales det som hovedregel å igangsette planprosess for regulering til bevaring.

Byantikvaren foreslår primært at de 47 prioriterte kommunalt eide anlegg reguleres til spesialområde bevaring etter plan- og bygningsloven. Det er viktig at disse anleggene sikres tilsvarende vern som de privateide, men det kan vurderes om dette i første omgang, av ressurshensyn, gjøres gjennom utarbeidelse av forvaltningsplaner for det enkelte anlegget (se neste punkt). Hvorvidt kommunen ønsker å ivareta anlegg i eget eie gjennom andre virkemidler enn de private, bør være gjenstand for en særlig vurdering. Før eventuell avhendig bør forvalteren ha ansvar for gjennomføre av regulering

Strategi 1

- Det utarbeides forslag om regulering til spesialområde bevaring for et prioritert utvalg anlegg i privat og statlig eie. Dette vil være en svært arbeidskrevende prosess som forutsetter at Byantikvaren og Plan- og bygningsetaten blir tilført nødvendige ressurser.

- Et utvalg av privateide/statlige anlegg skal stå oppført på Gul liste som bevaringsverdige.

- Et prioritert utvalg av de kommunalt eide anleggene skal sikres bevaring gjennom regulering til spesialområde bevaring. Av ressurshensyn kan det i første omgang utarbeides forvaltningsplaner (se Strategi 2).

Oslo kommune som eier
Av totalt 284 gårder står Oslo kommune som eier av 82 anlegg. Av disse har 31 allerede et juridisk vern gjennom enten å være fredet etter kulturminneloven, eller å være regulert til bevaring. 47 av anleggene er ført opp på Byantikvarens gule liste som bevaringsverdige. Flere av disse tunene er vurdert som meget verdifulle og de kvalifiserer dermed til et bedre vern. Som eiendomsforvalter har kommunen særlige muligheter for å styre utviklingen, bruken og bevaringen av anleggene.

Viktige forutsetninger for god eiendomsforvaltning er:
- høy bygningskompetanse i forvaltningen
- klare mål om at de kulturhistoriske verdiene skal ivaretas og styrkes
- tilpasset bruk slik at den ikke overstiger anleggenes kapasitet og slik at de kulturhistoriske verdiene brukes som en ressurs i et langsiktig perspektiv

De kommunalt eide anleggene bør forvaltes ut fra det grunnlag at de som kulturminner representerer en særlig ressurs som kilde til opplevelser og som holdepunkt for lokal identitet.

Byantikvaren anbefaler at det utarbeides forvaltningsplaner for hver av eiendommene, også de som i dag har et formelt vern. Disse forvaltningsplanene bør bygge på god kunnskap om anleggenes kulturhistorie, det vi kan kalle "kulturhistorisk tilstand" (hva er bevart, hva er viktig å ta vare på/ta hensyn til med mer). Teknisk tilstand, utfordringer ved ivaretakelse, bruk og utviklingsbehov bør også synliggjøres. Forvaltningsplanene bør også sikre ivaretakelsen av landskapet rundt anleggene. Planen må gi føringer for hvordan anlegget med omgivelser skal forvaltes når det gjelder vedlikehold, istandsetting og utvikling. Slike forvaltningsplaner kan sikre en god praksis utover det en regulering kan sikre.

Det anbefales at den enkelte forvalter får i oppgave å utvikle slike forvaltningsplaner, og at Byantikvaren gis en oppfølgingsrolle. Planene bør legges fram for godkjenning.

Strategi 2
Et prioritert utvalg av anleggene i Oslo kommunes eie skal sikres bevaring. Kommunen skal som eier ta godt vare på disse anleggene samt de anleggene som allerede har et juridisk vern. Dette gjøres gjennom god kompetanse på forvaltningsnivå, utarbeidelse av førende forvaltningsplaner som sikrer bevaring og god forvaltning og ved vektlegging av god bruk tilpasset anleggenes kapasitet og kulturhistoriske verdier. Det skal utarbeides forvaltningsplaner både for gårdene som har formelt vern og for de som er oppført på Gul liste.

Kategorisering og anbefalt prioritering

Gårdene er kategorisert og plassert i lister etter hvilket vern de har i dag, eierforhold og anbefalt vernestatus. I dette avsnittet følger en kort beskrivelse av innholdet i de forskjellige listene og deretter en nærmere presentasjon av de prioriterte anleggene.

Det gjøres oppmerksom på at mange gårder har bygninger spredd på flere adresser og på flere gårds- og bruksnummer. Det tas forbehold om at enkelte adresser og gårds- og bruksnummer kan være utelatt i listene.

Følgende lister er utarbeidet:

A Gårder som allerede har et formelt vern. Det vil si at de enten er fredet etter kulturminneloven eller er regulert til bevaring etter plan- og bygningsloven. Listen inneholder 88 gårder, hvorav 19 er fredet. 31 av gårdene er i kommunalt eie og det anbefales å utarbeide forvaltningsplaner for disse.

B Privateide og statlige gårder som anbefales regulert til bevaring etter plan- og bygningsloven. Listen inneholder 33 gårder.

C Kommunalt eide gårder som primært bør reguleres til bevaring, men hvor utarbeidelse av forvaltningsplaner av ressurshensyn kan gjennomføres i første omgang. Listen inneholder 47 anlegg.

D Bevaringsverdige gårder i privat eie. Gårder Byantikvaren vil prioritere å føre inn på Gul liste som bevaringsverdige. Dette er anlegg vi anbefaler bevart og hvor vi normalt vil be om bygge- og deleforbud med tanke på regulering til spesialområde bevaring dersom det oppstår en trusselsituasjon. Listen inneholder 64 anlegg.

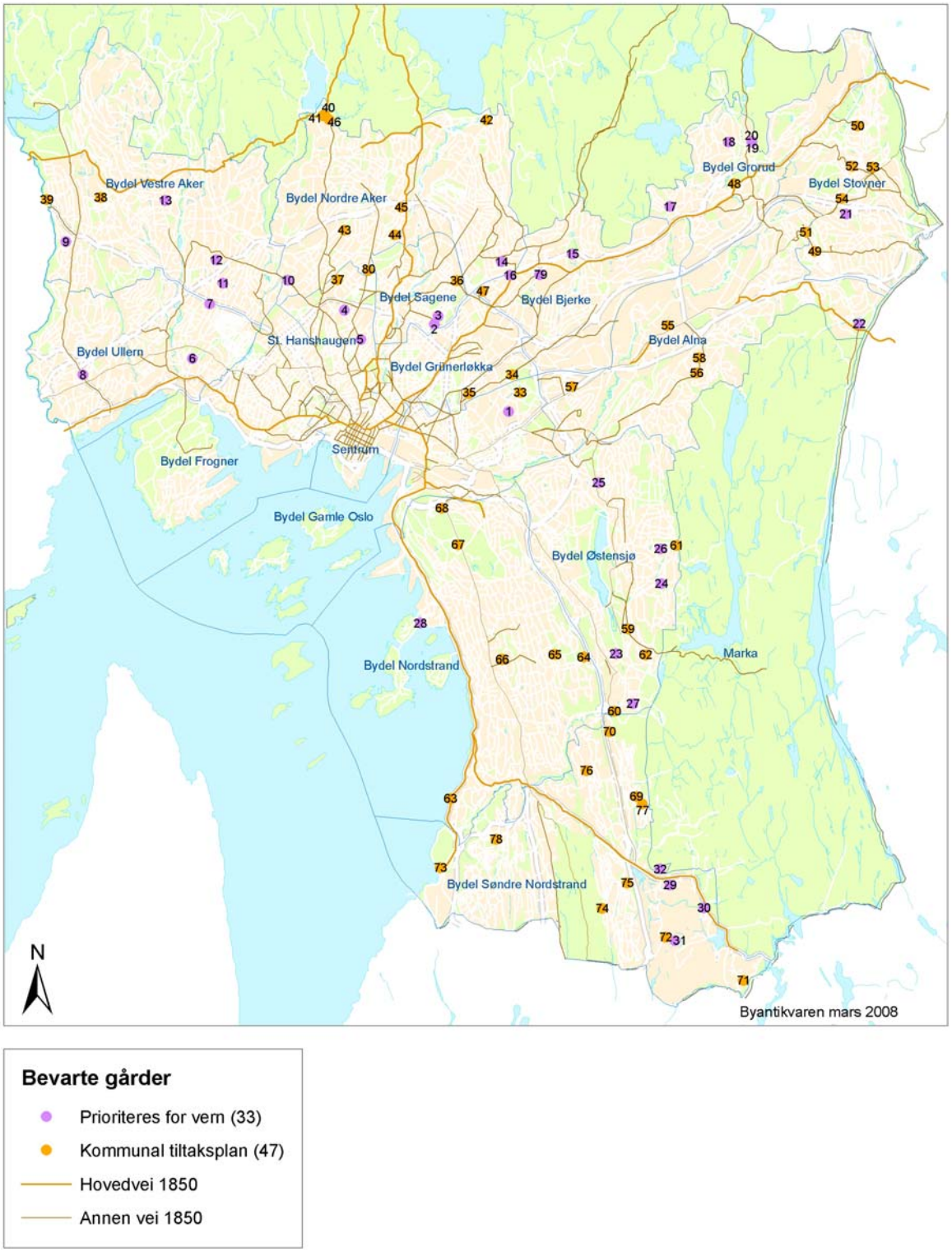
E Gårder med lav verneverdi. Listen inneholder 52 anlegg hvorav 4 er kommunalt eide.

Av de totalt 284 gårdene vil 5 gårder bli strøket fra Gul liste og 19 eiendommer ført inn på Gul liste.

I vedlegg-1 er alle listene presentert, i tillegg ligger det vedlagt en alfabetisk oversikt over alle anleggene.

Presentasjon av prioriterte anlegg (Liste B og Liste C)

På de neste sidene følger en kort presentasjon av de prioriterte gårdene. Kartet under viser hvor de prioriterte gårdene ligger og hvilken liste de tilhører. Deretter følger de to listene: B-liste over privateide gårder og C-liste over kommunalt eide gårder. Gårdene er ordnet etter hvilken bydel de tilhører, og er kort beskrevet.



Oversikt over gårder som er prioritert i verneplanen. Nummeret refererer til listene som følger på de neste sidene.