

Forvaltningsplaner for Statsbyggs  
kulturhistoriske eiendommer

# VILLA GRANDE

OM BEVARING AV KULTURHISTORISKE VERDIER

DEL 1  
GYLDIG 2015-2024



## **Innhold**

1. INNLEDNING .....	2
2. EIENDOMSINFORMASJON .....	3
3. VERN .....	3
Regulert til bevaring .....	3
Fredning.....	3
4. HISTORIE OG KULTURHISTORISK VERDI .....	5
Eiendomshistorikk .....	5
Viktige trekk ved eiendommen .....	6
5. FORVALTNING, DRIFT OG VEDLIKEHOLD.....	11
Ikke søknadspliktige tiltak – hva kan du igangsette uten avklaring .....	11
Tiltak ut over ordinært vedlikehold – kulturminnefaglig avklaring.....	12
Antikvariske prinsipper.....	12
Miljøhensyn .....	12
Aktuelle behov og tiltak ved Villa Grande .....	12
6. HVORDAN GJØR VI DET? .....	15
a. Vanlig vedlikehold .....	15
b. Tiltak verneklasse 1 - fredning.....	15
c. Tiltak verneklasse 2 .....	15
Søke om dispensasjon eller tillatelse .....	16
Her får du hjelp.....	17
7. ANSVAR OG ORGANISASJON I FORVALTNINGEN AV KULTURHISTORISKE VERDIER I STATSBYGGES EIENDOMMER .....	17
KILDER.....	18

## 1. INNLEDNING

Hensikten med denne forvaltningsplanen er å klargjøre forutsetningene for forvaltningen av komplekset Villa Grande på Bygdøy i Oslo. Deler av anlegget er fredet. Målet er at det daglige forvaltning- drift- og vedlikeholdsarbeidet (FDV) kan utføres effektivt og i tråd med kulturminnefaglige forutsetninger.

Forvaltningsplanen skal sikre at fredningen og vernet ivaretas. Deler av utomhusområdet er fredet, og hele eiendommen er regulert til bevaring. Hovedbygningens eksteriør og deler av interiør er fredet, i tillegg til lysthuset. Forvaltningsplanen gjelder fredede og vernede arealer.

Villa Grande ble ferdigstilt, men ikke ferdig innredet i 1921. Villaen var planlagt som privatbolig for generaldirektør Sam Eide, grunnleggeren av Norsk Hydro. Eiendommen hadde ulike eiere før Quisling tok eiendommen i bruk i 1941. Hele villaen ble da ferdig innredet. Under 2. verdenskrig ble eiendommen utvidet ved at staten kjøpte områder som tidligere var eid av Aker kommune. Samtidig ble nabotomtene eksproprieret, og da eiendommen var på sitt største omfattet den Hukstranden, tre-fire villaer, låve og fjøs med kuer og høns.

Etter 2. verdenskrig huset eiendommen ulike offentlige funksjoner. I 1998 ble det nok en gang vurdert å selge eiendommen. Istedet vedtok Stortinget i 1999 at den skulle tas i bruk som Holocaustsenter. Holocaustsenteret har vært i drift siden 2001.

Forvaltningsplanen har to nivåer:

Nivå 1) Forvaltningsplandokumentet (dette dokumentet) omhandler vern, kulturhistoriske verdier, rutiner og mål for vedlikehold.

Nivå 2) Detaljert informasjon/registreringer av rom- og bygningselementer som er omfattet av vern og som skal integreres i forvaltningssystemet SESAM. I SESAM er aktuelle forutsetninger knyttet til vern og kulturminneverdier integrert i Statsbyggs helhetlige oppfølging av eiendommene. Frem til SESAM er operativt vil den detaljerte registreringen ligge som vedlegg til forvaltningsplanens nivå 1. Frem til SESAM er operativt vil den detaljerte registreringen ligge som vedlegg til forvaltningsplanens nivå 1.

Kongelig resolusjon (Fornyings- og administrasjonsdepartementet 2006) fastslår at det skal lages sektorvise landsverneplaner for statelige kulturhistoriske eiendommer og forvaltningsplan for hver enkelt eiendom. Villa Grande inngår i Landsverneplan for Kunnskapsdepartementet. Gjennom etablering av forvaltningsplaner for de kulturhistoriske eiendommene skal Statsbygg sikre at intensjonene i Kongelig resolusjon blir fulgt opp og at Statsbyggs arbeider utføres med "god kulturminnefaglig planlegging, utbygging, forvaltning og drift av eiendommer gjennom fokus på eiendommens tålegrense og økonomi, og slik at brukere og den interesserte allmennhet opplever og forstår eiendommens identitetsskapende og historiske verdi også i fremtiden" (Statsbygg 2003).

Denne forvaltningsplanen er utarbeidet av Høyer Finseth as med Arkitektskap as som underkonsulent, på vegne av Statsbygg. Forvaltningsplanens gyldighet er perioden 2015-2025.

Oslo,  
Frode Meinich  
Eiendomsdirektør  
Statsbygg

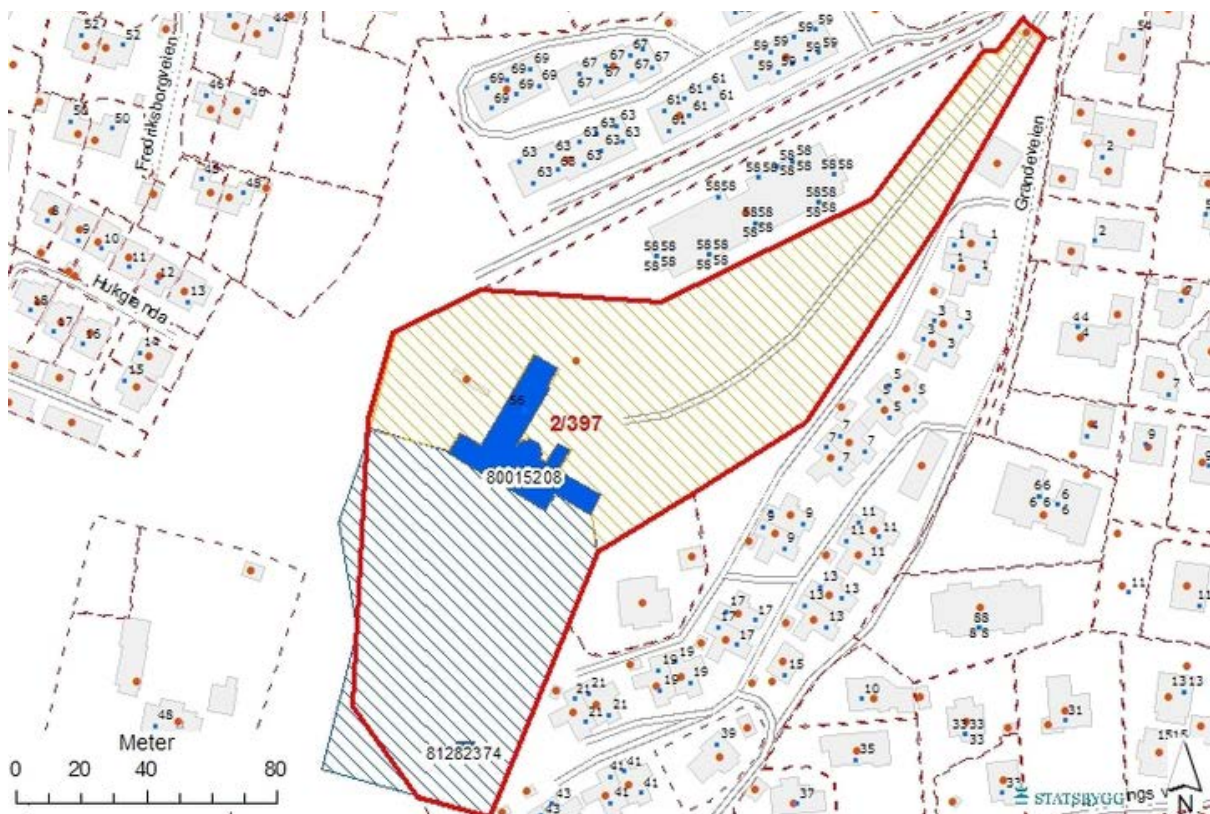
Mona Bjørnstad  
Eiendomsforvalter  
Statsbygg Øst

## 2. EIENDOMSINFORMASJON

Kompleks 778 Villa Grande består av bygning 1914 Villa Grande – Hovedbygget, bygning 12296 Lysthuset, og utomhus (9903523) ved Huk på Bygdøy i Oslo. Eiendommen er på ca. 16 mål og ligger i et strøk med større villaer på forholdsvis store tomter.

Det er kun de fredede og vernede arealene som behandles i dette dokumentet.

- G.nr/b.nr: 2/397
- Gateadresse: Huk Aveny 56, Oslo
- Eier og forvalter: Statsbygg
- Bruker: Senter for studier av Holocaust og livssynsminoriteter
- Kontaktperson: Andreas Torp (driftsleder), [andreas.torp@statsbygg.no](mailto:andreas.torp@statsbygg.no), 414 04 165



Situasjonskart Villa Grande med fredningsområde (blå skravur) og område regulert til bevaring (gul skravur).  
Opphavsrett: Statsbygg.

## 3. VERN

### Regulert til bevaring

Hele eiendommen er regulert til spesialområde bevaring (15.12.2006).

### Fredning

Villa Grande er fredet 13.01.2005 etter forskrift med hjemmel i lov av 9. juni 1978 om kulturminner § 22 a jf. § 15. Hageanlegget sør for hovedbygningen er inkludert i fredningsvedtaket.

### Formålet med fredningen

Formålet med fredningen av Villa Grande er å bevare et anlegg som kan bidra til å belyse de mørkere sidene av historien. De krigshistoriske og personalhistoriske aspektene er like viktige som selve arkitekturen.

Formålet med fredningen av bygningens interiør er å bevare eldre rominndeling, bygningsdeler, detaljering, dekor og overflater i de deler av interiøret som inngår i fredningsforslaget.

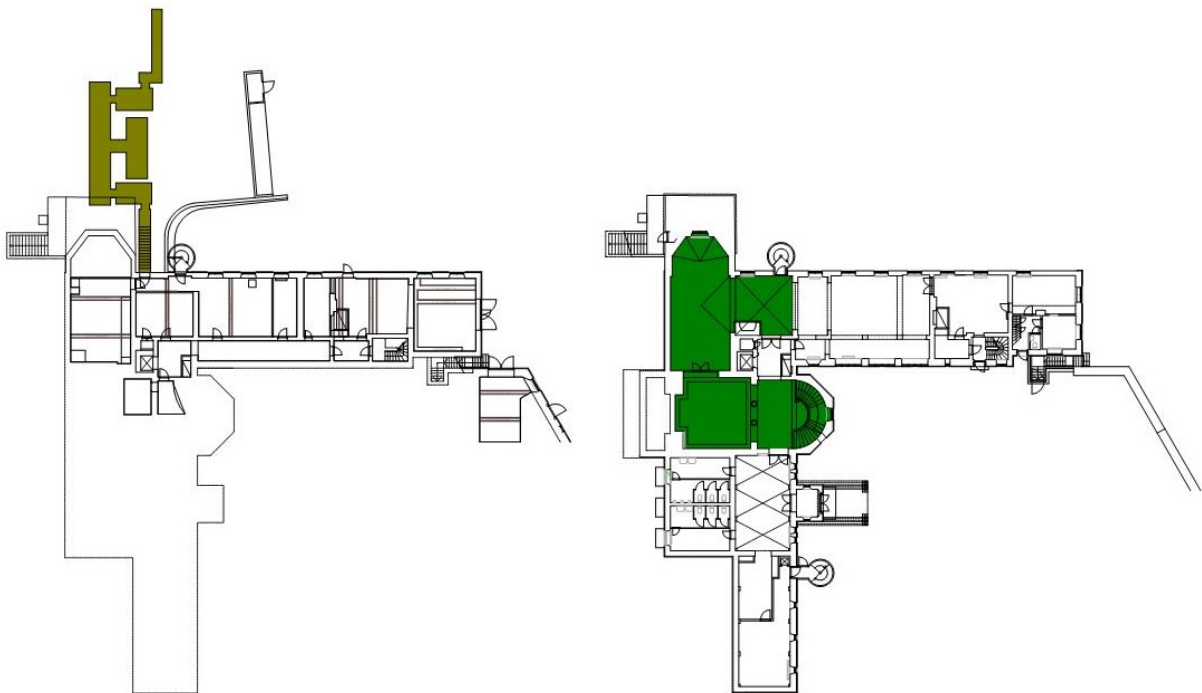
Fredningen har ikke til hensikt å være til hinder for etableringen av et senter for studier av Holocaust og livssynsminoriteter på eiendommen.

### ***Omfang av fredning***

Fredning omfatter hovedbygningens eksteriør og deler av interiøret, med tilhørende hageanlegg mot sørvest, basseng/andedam og lysthus med dettes eksteriør og interiør.

Av interiør i hovedbygningen omfattes følgende av fredning:

- Hovedtrapperom med reposer
- Underetasjen: Hirdsalen/spisesalen
- 1. etasje: Biblioteket og øvrige store rom
- 2. etasje: Vidkun Quislings kontor samt Maria Quislings smykkerom
- Tårnet med tårnværelser og trapperom
- Fast innredning som peiser og eldre veggfaste hyller og skap i de rommene som fredes.



*Plan kjeller med bunker til venstre, og plan underetasje til høyre. Bunkeren, markert med gulgrønt, er per i dag ikke omfattet av fredningen, men vurderes å ha stor kulturhistorisk verdi. I underetasjen er Hirdsalen/spisesalen, i tillegg til hovedtrapperom med reposer (i alle etasjer) omfattet av fredningen (markert med grønt).*



*Plan 1. og 2. etasje. I 1. etasje er biblioteket og øvrige store rom fredede, i 2. etasje Vidkun Quislings kontor samt Maria Quislings smykkerom.*



*Plan 3. og 4. etasje. Her omfatter fredningen tårnet med tårnværelser og trapperom. Tårnet med tårnværelser og trapperom fortsetter opp i 5. etasje.*

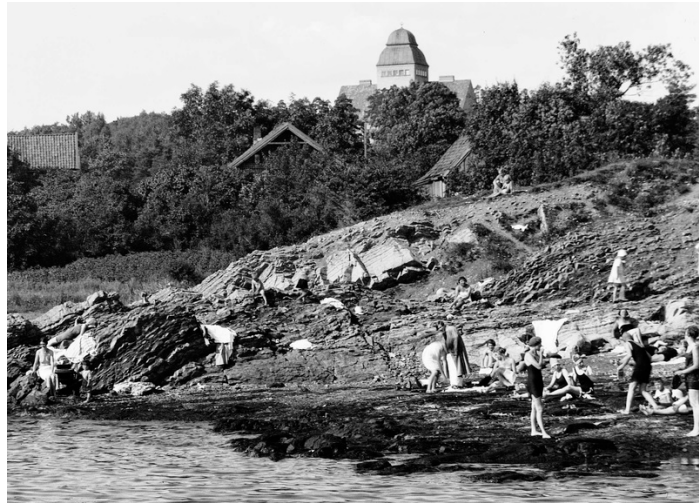
## **4. HISTORIE OG KULTURHISTORISK VERDI**

### **Eiendomshistorikk**

Sam Eyde kjøpte tomten i 1917, og boligen han skulle bygge på den etter arkitektene Morgenstjerne og Eides tegninger var en typisk jobbetidsvilla. Bygningen ble imidlertid ikke satt opp før i 1921, da hadde skipsreder Østervold overtatt tomten, og med hjelp fra arkitekt J. Z. M. Kielland sto råbygget ferdig. Eiendommen skiftet eier flere ganger, og ikke før i 1941, når Quisling overtok, ble resten av villaen innredet. Arkitektene Essendrop og Egeberg ledet arbeidene.

Under 2. verdenskrig ble eiendommen utvidet blant annet ved at nabotomtene eksproprieres. Når eiendommen er på sitt største omfatter den Hukstranden, fire villaer, låve og fjøs.

I tiden rett etter 2. Verdenskrig disponeres Villa Grande av de allierte styrkene, først og fremst av engelskmenn. I de følgende tiårene huset eiendommen ulike offentlige funksjoner. I perioden 1962-1998 holdt Statens utdannings-senter for helsepersonell hus her. I 1998 ble det nok en gang vurdert å selge eiendommen. I stedet vedtok Stortinget i 1999 at den skal tas i bruk som Holocaust-senter. Dette ble realisert i 2001.



*Villa Grande og Hukodden i 1926, 5 år etter ferdigstillingen av villaen. Legg merke til løkkuppelen på tårnet, som i 1941 ble erstattet med det nåværende pyramidetaket. Foto (utsnitt): Digitalt Museum/Anders Beer Wilse/Oslo Museum (CC BY-SA 4.0)*

## Viktige trekk ved eiendommen

### *Hovedbygningen*

- Borgaktig og lukket på grunn av relativt få vinduer, vindusskodder i 1. etasje, og oppbygningen med tårn
- Påkostet interiør, med blant annet flere rom med veggfast innredning i eik, klebersteinspeiser og bad med store marmorfliser
- Storslagen trapp og trapperom med funksjonalistiske trekk og vakker form



*Hovedbygningen i dag, sett fra hagesiden. Foto: Høyre Finseth, juni 2015.*

Bygningen har et sammensatt volum, med fløyer av ulike høyder og omfang. Hovedfløyen er et øst-vestorientert voluminøst bygningsvolum i to etasjer med full underetasje og loft, og med et markert midtstilt tårn i tre etasjer over hovedvolumets andre etasje. Hovedfløyen avsluttes mot vest med et femkantet karnapputbygg i to etasjer og underetasje. Mot øst er det en smalere og lavere fløy i to etasjer med full underetasje og loft. Vinkelrett på hovedfløyen i vest er det en fløy nordover i to fulle etasjer samt underetasje, kjeller og loft. Vestfløyen avsluttes med en lavere fløy i en etasje og med loft og underetasje/garasje og kjeller, opprinnelig oppført som vaktmesterbolig/garasje. Inne i vinkelen mellom nordfløyen og hovedfløyen er det femkantet trappetårn over tre etasjer. Som en forlengelse av kjelleren mot vest ligger det en underjordisk bunker som ble oppført da Quisling overtok bygningen.

#### KONSTRUKSJON OG FASADEMATERIALER

Grunnmur er utført i natursteinforblandet betong, med bærende yttervegger i tegl, pusset med kalkmørtel og malt med silikatmaling. Det er støpte dekker med faststøpt molerstein i underkant av dekkene for brann og lydisolasjon. Taker er oppført med takstoler og åser i tre.

#### TAKFORM OG TAKTEKKINGSMATERIALE

Både hovedfløyen og sidefløyene har saltak. Takene på sidefløyene er smalere og lavere enn på hovedfløyen og taket på vestfløyen avtrappes mot nord. Tak over hovedfløy er brutt opp at takarker mot syd og nord. Tårnet har pyramidetak og trapperom og karnapp mot vest har et femkantet valmtak. Det er valmtak over utbygg i underetasje mot vest.

Hovedtakene er tekket med rød betongstein. Takarker, tårntak, tak over trapperom og karnapp mot vest, samt over tak over lavere utbygg i underetasje mot vest og baldakin foran hovedinngang er tekket med falsset kobber. Det er kobber i beslag under takkarnapper på hovedtak og i renner og nedløp. Beslåtte luftepiper har kobberkledning. Teglpiper har toppbeslag av kobber. Sidevegger på karnapper i hovedtaket er beslått med sinkplater.

#### YTTERDØRER OG VINDUSTYPER

Alle malte tredører er originale. Fargesetting antas å være i tråd med originalfargen. Hovedinngangen har en tofløyet bruksdør av stål og glass med faste sidefelt og buet overfelt i stål/glass. Den originale tofløyede rundbuede hoveddøra er bevart og står åpen i senterets åpningstid. Den originale døra er en tett sortmalt panelt labankdør med jernbeslått ramtre og påboltet jerngitter på dørbladene. Vridere og låsbeslag er originale.

Hagedører hovedfløy; to hagedører i tre med separat innerdør. Dørene er plassert i på hver side av det store vindusfeltet mellom hagestuen og terrassen. Dørene er utført i malt treverk med tett lav brynsning og smårutet glass med 15 ruter i dørbladet. Dørene har topphengslet overfelt med smårutet glass. Hengsler og hjørnejern og vridere på innerdørene er originale mens vridere på de ytterste dørene er av nyere dato. Mellom ytterdør og innerdør er det et hvitmalt dørhøyt hengslet smijernsgitter. Hagedøra i østfløyen; er en hvitmalt ståldør av nyere dato.

Balkongdører i sydfasaden i andre og tredje etasje; er det tofløyede malte tredører med smårutet glassfelt og høy tett brystning påmontert en slett treplate utvendig i nyere tid. Dørene har innvendige innadslående varedører. Hengsler er originale mens utvendige vridere er av nyere dato. I øvre tårnrom er det en original dør med innvendig varedør og med samme utforming som de tofløyede dørene i andre og tredje etasje.



Dører i underetasjen mot gårdsrom (inn til trapperom i vestfløy) og mot vest (dør til utelager; originale malte labankdører med panel i fiskebensmønster. Originale beslag og vridere. Dør til driftskontor; Original malt tredør med to speilfyllinger. Hengsler og vridere er originale. Rundbuet overfelt over døra oppdelt med smale sprosser i diagonalmønster. Dør i underetasjen i fasade vest innerst i økonomigården er en malt fyllingdør med fire speilfyllinger. Døra sitter i et murt og pusset buet felt med en kraftig granittsteinsomramning. Iflg eldre tegninger har det sittet en tofløyet dør i denne åpningen. Gjenmuringen har trolig skjedd ifm bygging av bunkeren.

Garasjeporter; Port i underetasje under driftskontoret er en original tett tofløyet rundbuet port i malt treverk med speilfyllinger. Gangdør integrert i portbladene. Alle hengsler og beslag er originale. Port i mur under gårds plass er i samme utførelse som port under driftskontoret, men uten gangdør. Dør til bunkers; original ståldør. Dører til ny rømningstrapp på nordfasade mot gårdsrom; nyere malte ståldører.

## VINDUER

Vinduer er i hovedsak originale malte trevinduer med originale beslag. Alle vinduene sitter nesten i fasadelivet og har et smalt avrenningsbeslag i blick under underkarmen. Fargesetting antas å være i tråd med originalfargen.

I første etasje er det to-fags krysspostvinduer med midtstilt horisontal underdeling og med seks ruter i hvert av de fire feltene. I andre etasje, i loftsetasjen og i takkarnappene er det to-fags smårutede vinduer i ulik høydeformat. I tårnet er det i hovedsak ett-fags smårutede vinduer. Vinduene i nedre tårnrom er av nyere dato. I kjeller i vestfasaden er det to-fags krysspostvinduer med småruter. I underetasje fasade øst mot gårdsrom er det et firefags rundbuet vindu med småruter i alle fag.

Vinduene i første etasje i sydfasaden, i kjelleretasje i vestfasaden samt på østfasade av vaktmesterleiligheten (driftskontoret) har malte treskodder med ruteinndeling. Vinduer i første etasje i hovedfløy mot gårdsrom og karnappvinduene mot vest har hvitmalt smijernsgitter foran vinduene. Mot terrasse på hagesiden er det et femfagsvindu med 10 felt med småruter. Foran overfeltene er det fast hvitmalt stålgitter. Foran brystning og nedre vindusfelt er det to hengslede hvitmalt opplukkelig stålgitre som kan parkeres i åpen stilling på hver side av vinduet.

## HOVEDGREP I PLANLØSNING

Etasjeplanene er sentrert om det store monumentale og buede trapperommet som går fra vestibylen i underetasjen og opp til andre etasje og videre som rettløpstrapp opp til tredje etasje, og med tilstøtende oppholdsrom ut mot hagen i syd (nå hhv møterom og vrimlestue). Trapperommet er aksentuert som et femkantet volum i gårdsfasaden, og trapperommets plassering i bygget gjenspeiles i hagefasadens inntrukne partier med terrasser i første, andre og tredje etasje foran oppholdsrommene, og i bygningens karakteristiske tårn over de inntrukne partiene. Kommunikasjonslinjene i huset følger gårdsfasadene bortsett fra i andre etasje i vestfløyen der korridoren er midtstilt.

Bygningens hovedinngang er ligger i underetasjen og man ankommer via en kraftig baldakin båret av et dobbelt søylepar, inn fra gårdsrommet. I underetasjen er det publikumsmottak og utstillingsarealer. I første etasje er det undervisningsrom, cafe, vrimlestue og utstillingsrom i de opprinnelige representasjonsrommene.

I andre etasje er det primært kontorer samt bibliotek, i det som tidligere var Quislings private leilighet, der Maria og Vidkun Quislings soverom, påkledningsrom og bad lå symmetrisk om en dagligstue med utgang til balkong. I hhv østre og vestre ende av hovedfløyen i andre etasje finner man Quislings kontor og fruens smykkerom, begge med plassbygd skapinnredning av høy håndverksmessig kvalitet.

Sidefløyen nordover var i hovedsak forbeholdt tekniske rom, kjøkkenfunksjoner og rom for tjenerskapet. I første etasje i denne fløyen lå også den opprinnelige spisesalen. Spisesalen var betjent med matheiser opp fra kjøkkenet i underetasjen. I tilknytning til hovedtrappen er det en heis. Tårnet består av et møterom (tårnrom) i hver etasje, begge med peis.

Opprinnelig romstruktur i første etasje er godt bevart. Øvrige etasjer er ombygd i senere år, selv om opprinnelig romstruktur fremdeles er lesbar i deler av etasjene. I kjeller er det adkomst til en bunkers som ble bygget vestover i terrenget, ifm innredningen av Villa Grande for Quisling.



Salong med klebersteinspeis, i dag kafeteria, foto: Høyner Finseth, juni 2015. Foto fra perioden 1940-45: Digitalt Museum/Anders Beer Wilse/Oslo Museum (CC BY-SA 4.0).

### **Lysthuset**

- Illuderer 1700-tallsarkitektur, med blant annet buede, smårutede vinduer
- Stil inspirert av både nyklassisisme og louis seize
- Interiør med trebrystning med fyllinger og innebygde skap
- Gipsrelieffer rundt vinduer og i skråhimling



Lysthuset, forside (S) og bakside (N). Foto: Høyner Finseth, juni 2015.

### **Utomhus**

- Porthus/portal ved inngangen til eiendommen, tidligere del av en mur som ble revet etter 2. verdenskrig. I samme materialer som hovedbygningen; granitt og betong.
- Allé fra porthuset opp til hovedbygningen som bidrar til å gjøre adkomsten storslagen
- Hageanlegg på baksiden/mot sørvest, med blant annet stor gressplen med ganger av skiferheller i et mønster som til dels gjenspeiler fasadens symmetri, en buet tujahekk, forstøtningsmurer, gangveier, ulike trær, busker og stauder
- Basseng/andedam i hageanlegget mot sørvest, støpt i betong og belagt med heller.



*Andedammen i 1943. Foto (utsnitt): Digitalt Museum/ukjent person/Oslo Museum (CC BY-SA 4.0)*

Anlegget markerer seg i omgivelsene, både i topografi, størrelse og arkitektur. Hovedbygningen ligger på en høyde i landskapet, hevet over omkringliggende villabebyggelse. Tårnet er synlig på lang avstand, og fra tårnet er det vidt utsyn over Oslofjorden. I sørenden av tomten er det en bratt skråning ned mot friluftsområdet Huk og sjøen. Adkomsten til anlegget er via en stenportal og opp lindealléen til hovedbygningens nordøstvendte forplass. Hageanlegget ligger på andre siden av hovedbygningen, mot sørvest.

Før Quisling overtok hadde uteanlegget en typisk villakarakter, med gressplen og opparbeidede staudebed nærmest huset og naturtomt med noen stier ned til vannet. Hagen består av et sentralt åpent plenareal med skogsområder som danner en ytre ramme. Hagen var opprinnelig fint bearbeidet med gressplen med singel- eller helleganger, stauder, prydbusker og trær, en vannliljedam og lysthus. Store trær vokter tomten og det store huset. Den hellelagte plenen var avsluttet med en buet tujahekk. Bak hekken gikk en smal gangvei med en buet murkant som avslutning ned mot dalsøkket i vest. Videre sørover var det en blomstereng med ville blomster og tyttebærlyng. På en pynt lengst sør i hagen ligger lysthuset. Langs stien var det plantet roser, asal og kaprifol.

Anlegget ble delvis restaurert under ombyggingen til HL-senteret på midten av 2000-tallet. I sammenheng med dette arbeidet ble det foretatt en registrering av hagen, med planter, stier, konstruksjoner og belegg. Landskapsarkitekten har også tatt noen grep som førte til en delvis «fri fornyelse»/nytolkning av noen elementer i anlegget (for eksempel vanddammen, bruk og innføring av nytt plantemateriale).

## 5. FORVALTNING, DRIFT OG VEDLIKEHOLD

- For en eiendom som er vernet gjennom bestemmelser om fredning eller bevaring, er det et mål å ta vare på de kulturhistoriske verdiene.
- **Strategi for kulturhistoriske eiendommer 2013** (KHE-strategien) Denne angir hvordan forvaltningen av eiendommen skal gjennomføres: “Vi planlegger langsiktig for å forebygge skade, og tar vare på og utvikler eiendommene ved drift/skjøtsel, vedlikehold og ombygging...” (Statsbygg 2013)
- På det fredede/vernedede komplekset Villa Grande, skal det utføres verdibevarende vedlikehold som beskrevet i Statsbyggs vedlikeholdsstrategi 2015-2019.

En forutsetning for god forvaltning av en kulturhistorisk eiendom er å forstå verdien av det som allerede er der, og bruke føre var-prinsippet i planlegging og gjennomføring av tiltak.

I planleggingen av alle typer tiltak er det viktig å avklare meget tidlig om arbeidene er søknadspliktige eller kan være i strid med vernet. Forvaltningen følger opp søknadspliktige tiltak. Registreringene på nivå 2 er utdypende og må legges til grunn i vedlikeholdsplanleggingen.

Se for øvrig kap. 6, *Hvordan gjør vi det?*

### **Ikke søknadspliktige tiltak – hva kan du igangsette uten avklaring**

Å ta vare på eksisterende bygningselementer, detaljer, farger og overflater gjennom ordinært vedlikehold sikrer formålet med fredningen og øvrig vern. Dette betyr at så lenge man utfører vedlikehold gjennom å opprettholde samme utførelse, teknikk og materialbruk slik dette var på fredningstidspunktet, trenger man ikke å søke Riksantikvaren om å få gjennomføre tiltakene. Løpende vedlikeholds- og reparasjonsarbeider, slik som utskifting av råttent treverk, reparasjon av skadet tegl, puss, smijern eller ødelagte beslag kan utføres som vanlig vedlikehold, så lenge det ikke gjøres forandringer.

Mindre skader repareres årlig med materialer og metoder lik den nåværende. Dersom det oppstår tvil om hva som er korrekt material- eller metodebruk ved vanlig vedlikehold, bør dette undersøkes nærmere og kulturhistorisk rådgiver hos Statsbygg kontaktes før vedlikeholdstiltaket iverksettes. Dette kan være aktuelt dersom tidligere inngrep eller reparasjoner ikke er utført med opprinnelige metoder eller materialer, eller på en måte som ikke er tilpasset anlegget eller byggverks egenart.

Det finnes gode veiledere for antikvarisk riktig vedlikehold. Se f.eks. hjemmesiden til det danske Raadvaadcenteret: [www.bygningsbevaring.dk/](http://www.bygningsbevaring.dk/), norske Bygg og Bevar <http://www.byggogbevar.no/> eller Riksantikvarens hjemmeside (Informasjonsark, under Publikasjoner)

## Tiltak ut over ordinært vedlikehold – kulturminnefaglig avklaring

Tiltak utover vanlig vedlikehold – som beskrevet over- og som forandrer utseendet vil være søknadspliktige, f.eks. ombygginger, utskifting av bygningsdeler, vindu/dørutskifting, hulltaking for nye føringsveier, endring av farge og maling av umalte flater. Slike tiltak krever – for fredete bygninger - dispensasjon fra kulturminneloven. Søknad om slik dispensasjon fremmes til Riksantikvaren i samråd med kulturminnefaglig kompetanse i Statsbygg. Fredningen gjelder slik eiendommen var på fredningstidspunktet. Eventuelle tilbakeføringer til slik det opprinnelig var, regnes også som endring og må avklares, men vil ofte kunne godkjennes.

Anlegg i verneklasse 2 planlegges og behandles av Statsbygg etter samme prinsipper.

## Antikvariske prinsipper

Både vedlikehold og eventuell restaurering skal skje etter antikvariske prinsipper. Det vil si:

- Utseende skal endres minst mulig
- Reparasjoner framfor utskifting
- Bruk av materiale, håndverksteknikker og farger i tråd med opprinnelig eller eksisterende
- Bevare mest mulig av opprinnelige bygningselementer

Tiltak bør utføres av håndverkere/fagfolk med erfaring fra tilsvarende fredete/verneverdige bygninger. Alle som har tilknytning til arbeidet skal gjøres oppmerksomme på vernet og deres ansvar.

## Miljøhensyn

Ved alle typer verne- og restaureringsoppdrag skal miljøhensyn vurderes, og der opprinnelige materialer inneholder miljøskadelige stoffer, skal substitusjon vurderes. Ved utskifting av materialer må uetiske materialvalg, f.eks. visse sorter tropisk tømmer, unngås.

## Aktuelle behov og tiltak ved Villa Grande

Behovene er innmeldt av forvalter, driftsleder og bruker samt etter registrering ved Høyre Finseths befarer per juni 2015.

### *Hovedbygningen*

- **Bærende yttervegger:** Holde grunnmur murt i skifer under oppsikt. Skadet granitt eller skifer erstattes av granitt med samme farge og utførelse. Reparasjoner av skadet puss og maling utføres med kalkpuss og silikatmaling av samme type og med samme egenskaper som er benyttet. Originale fasadeelementer som må fjernes pga uopprettelig skade må erstattes med elementer/materialer med samme utførelse og utseende. All fuging av tegl må gjøres med kalkmørtel. Granitt som må tas løs for utbedring av bakenforliggende skadet murverk skal monteres.
- **Utvendig overflate:** Fasaden vedlikeholdes med silikatmaling etter behov, ca. hvert 7. år.
- **Vinduer og dører:** Ved normalt vedlikehold må vinduer og dører flekkmales med linoljemaling. Ved behov for småreparasjoner anbefales det skraping og flekksparkling og oppmaling med linoljemaling. Ved oppsprekking av trevirke anbefales det skadete området skrapt ned først etter at fargeanalyse er foretatt. Evt sprekker eller større skader kittes med linoljekitt tilsatt litt kritt for å få kittet fastere, og slipes før oppmaling med linoljemaling. Ved større sprekker må sprekkenes sages forsiktig opp, og heltre i samme farge og kvalitet kiles inn. Ved reparasjon eller utskifting av glass skal det benyttes linoljekitt som overmales. Dersom originalt glass må tas ut ved reparasjon av vinduer må de tas forsiktig ut og monteres etter reparasjon av rammene. Kittfalsene grunnes med fortynt linolje før kittet

legges på. Ved evt utskifting av glass i eldre vinduer må det anvendes glass av samme type som i originalvinduene. Ved rustede hjørnebeslag og hengsler fjernes løs rust med skraping/børsting/pussing. Ruststoppende maling påføres. Dersom beslag er rustet på undersiden tas de av før rustbehandling. Treverk under beslag må grunnes med uttynnet linolje og males med linoljemaling for beslag monteres. Ved større vedlikeholdsarbeider på vinduer anbefales det å vurdere oppmaling med original fargesetting. Referansefarger antas å kunne gjenfinnes på originale vinduer. OBS! Originale vinduer og dører må ikke renskrapes før det er tatt fargeprøver, slik at dokumentasjon om opprinnelige og eldre malingslag ikke går tapt. Alle originale elementer som evt fjernes må dokumenteres nøye.

- **Smijernselementer:** Lamper, rekkverk osv i smijern skrapes og våtslipes med linolje for rust. Påfør kaldgalvanisering med zinkspray. Evt grunnes med korrosjonshemmende middel. Males med oljemaling eller sverteolje.
- **Yttertak:** Ved utbedring av yttertak og beslag, renner og nedløp av kobber, skal kobber med nåværende utseende, utforming og utførelse benyttes. Det skal bestrebes mest mulig gjenbruk av nåværende tekkingsmaterialer, renner og nedløp. All utskifting av eksisterende taktekkning som evt er skadet må dokumenteres. Ved behov for større takomlegging må det vurderes utskifting av dagens røde betongstein til tegl med utforming tilsvarende fra 2. vk. Valg og omfang av tegl må kunne dokumenteres i historisk materiale som beskrivelser og fotos. Eksisterende sinkplater på vertikale flater på takkarnappene antas å være originale. Ved behov for utskifting, må sink med samme utseende og utførelse benyttes.
- **Innvendig:** Ingen originale interiørelementer må fjernes eller ødelegges. Alle mindre reparasjoner må gjøres med utforming, overflatebehandling og materialbruk lik nåværende utførelse. Dersom man er i tvil om hvilken type lakk, olje eller maling som er benyttet må det foretas analyse av overflatebehandlingen før tiltak igangsettes. Produsentens anvisning for renhold må følges. Normalt så anbefales milde renholdsprodukter eller bare fuktig klut med vann på oljede veggflater eller innredninger. Sterkt grønnsåpevann eller salmiakk må ikke benyttes. Lyse steinsorter brukt i peisene må ikke oljes da dette gir gulning over tid. Ved ny overflatebehandling eller større reparasjoner av originale bygningsdeler i rom omfattet av fredningen må antikvarisk myndighet kontaktes før tiltak igangsettes. Farger anbefales tilbakeført ved større vedlikeholdsarbeider dersom opprinnelig fargesetting kan dokumenteres ved fargeanalyse eller ved annen historisk dokumentasjon som tegninger, fotos eller beskrivelser. Alle endringer i overflatebehandling må loggføres for bruk ifm senere vedlikehold. OBS! Ingen originale interiørelementer må renskrapes før det er tatt fargeprøver, slik at dokumentasjon om opprinnelige og eldre malingslag ikke går tapt.
- **Gulvoverflate:** Parkett av eik bør påføres voks periodisk (ca. annethvert år), og man bør vurdere lokal beskyttelse i form av gulvtepper der slitasten er størst.
- **Rekkverk, håndlister og fendere:** Håndløpere av eik i hovedtrapp bør lakeres hvert 3. år.
- **Takrenner og nedløp:** Bør renses hver høst for å unngå frostsprengning og lekkasjer.
- **Bunker:** Benytte katodisk beskyttelse av betongkonstruksjon, overvåke utvikling av og utrede skjulte skader. Holde rommene tørre og ryddige. Holde utvendig trapp ren og fri for gjengroing. Ved tiltak i bunkeren må kulturminnefaglig kompetanse hos Statsbyggs konsulteres før tiltak igangsettes.

### **Lysthuset**

- **Yttervegg:** Reparasjoner av skadet puss og maling utføres med kalkpuss og silikatmaling av samme type og med samme egenskaper som er benyttet. Originale fasadeelementer som må fjernes pga uopprettelig skade må erstattes med elementer/materialer med samme utførelse og utseende. All fuging av tegl må gjøres med kalkmørtel.
- **Vinduer og dører:** Ved normalt vedlikehold må vinduer og dører males med linoljemaling hvert 5. år. Ved behov for småreparasjoner anbefales det skraping og fleksparkling og oppmaling med linoljemaling. Ved oppsprekking av trevirke anbefales det skadete området skrapet ned først etter at fargeanalyse er foretatt. Evt sprekker eller større skader kittes med

linoljekitt tilsatt litt kritt for å få kittet fastere, og slipes før oppmaling med linoljemaling. Ved større sprekker må sprekke sages forsiktig opp, og heltre i samme farge og kvalitet kiles inn. Ved reparasjon eller utskifting av glass skal det benyttes linoljekitt som overmales. Dersom originalt glass må tas ut ved reparasjon av vinduer må de tas forsiktig ut og monteres etter reparasjon av rammene. Kittfalsene grunnes med fortynt linolje før kittet legges på. Ved evt utskifting av glass i eldre vinduer må det anvendes glass av samme type som i originalvinduene. Ved rustede hjørnebeslag og hengsler fjernes løs rust med skraping/børsting/pussing. Ruststoppende maling påføres. Dersom beslag er rustet på undersiden tas de av før rustbehandling. Treverk under beslag må grunnes med uttynnet linolje og males med linoljemaling for beslag monteres. Ved større vedlikeholdsarbeider på vinduer anbefales det å vurdere oppmaling med original fargesetting. Referansefarger antas å kunne gjenfinnes på originale vinduer. OBS! Originale vinduer og dører må ikke renskrapes før det er tatt fargeprøver, slik at dokumentasjon om opprinnelige og eldre malingslag ikke går tapt. Alle originale elementer som evt fjernes må dokumenteres nøye. For farger og materialbruk henvises det også til rapporten Mur og Mer. Prosjekt/ Rapport 4/2015 Villa Grande. Fargeundersøkelse av lysthus.

- **Yttertak, takrenner og nedløp:** Bør renses hver høst for å unngå frostsprengning og lekkasjer. Ved nødvendig utbedring av yttertak og beslag, renner og nedløp av kobber, skal zink med nåværende utseende, utforming og utførelse benyttes. Det skal bestrebes mest mulig gjenbruk av nåværende tegl som tekkingsmaterialer samt av renner/utspylere. All utskifting av eksisterende takteking som evt er skadet må dokumenteres.
- **Innvendig:** Alle endringer i overflatebehandling må loggføres for bruk ifm senere vedlikehold. OBS! Ingen originale interiørelementer må renskrapes før det er tatt nye fargeprøver, slik at dokumentasjon om opprinnelige og eldre malingslag ikke går tapt. Man bør vurdere om det er behov for å regulere fuktknivået og temperaturen i rommet for å konservere interiøret.

### **Utomhus**

- **Porthuset:** Innvendige vegger vedlikeholdes med linoljemaling. Vinduer og tredører vedlikeholdes med linoljekitt og -maling. Rommene bør holdes ryddige og tørre.
- **Alléen:** Profesjonell trepleie for å unngå risiko for skader ved sterk vind. Evt. skadede trær fornyes ved behov. Forsiktighet ved arbeider i nærheten av rotsonen til trærne.
- **Hageanlegg mot sørvest:** Plen bør holdes kort, bortsett fra i spesielt tørre perioder. Hekk klippes årlig. Regelmessig stell av bed og busker. Sørge for at skiferheller ligger godt, skifte evt. sprukne heller ved behov.
- **Hageterrassen:** Skadet stein erstattes med hele av samme type/format. Løse heller festes. Hindre overgroing av gress ved mekanisk fjerning.
- **Trapp og rampe mot uteservering:** Jevnlig ettersyn for å hindre utglidning/løsning av stein.
- **Hagedam:** Bassenget bør være fylt med vann i sommersesongen. Evt tetting av basseng for å ivareta funksjonen bør utføres. Jevnlig ettersyn for å sikre tilstanden på bassenget. Jevnlig rensing av filter og vann.
- **Innrammende buskfelt:** Jevnlig ettersyn og tynning for å bevare den frodige massen av blomstrende busker. Utgåtte arter erstattes med nye av samme art.
- **Epletre:** Vanlig vedlikeholdsbeskjæring etter behov.
- **Plantefelt mot fasaden:** Hekk av buksbom langs kanten klippes jevnlig i topp og sider for å beholde den presise formen. Øvrig plantefelt stelles jevnlig slik at plantene dekker arealet. Dette gjøres ved deling eller innplantning av samme art/type. Frodigheten i plantefeltet må beholdes. Herunder er det viktig med et artsmangfold, slik at man oppnår en variasjon gjennom året. Det bør vurderes å reetablere espalierte frukttrær langs fasaden.
- **Gangsti av grus:** Grusflaten trenger jevnlig vedlikehold. Regrusing ved behov. Det bør regruses med samme type og fraksjon. Trolig er dette knust grorudgranitt eller drammensgranitt, fraksjon 0-4 eller 0-8 mm.

- **Høy skiferforblendet betongmur:** Jevnlig tilsyn for hindre utgliding. Løs stein festes fagmessig
- **Trapp ved kjellerinngang, fløy:** Jevnlig tilsyn for å hindre utgliding av stein. Løs stein festes fagmessig. Løse heller i trapp og vange må limes fast.
- **Terrengtrapp og rekkverk:** Løse heller i trapp og vange må limes fast. For øvrig jevnlig tilsyn for å hindre videre utgliding/løsning av stein.
- **Staude- og buskfelt langs gangsti:** Jevnlig tilsyn for å unngå sykdom eller utgang av planter, slik at det sammenhengende volumet i feltene beholdes. Utgåtte planter erstattes av nye av tilsvarende art.

## 6. HVORDAN GJØR VI DET?

I planleggingen av vedlikehold og andre tiltak er det viktig å avklare tidlig om tiltakene vil ha innvirkning på verneverdiene i anlegget. Dersom forvalter eller driftssjef er i tvil eller ønsker råd, anbefales det alltid å ta kontakt med Statsbyggs kulturminnekompetanse.

### a. Vanlig vedlikehold

Vanlig vedlikehold på bygninger eller utearealer omfattet av vern kan utføres, så fremt detaljering, materialbruk, farge og utseende ikke endres på vernet bygning/bygningsdel. Andre tiltak som fører til større eller mindre endringer, skal avklares gjennom følgende saksbehandling:

### b. Tiltak verneklasse 1 - fredning

Kulturminneloven, som gjelder for fredete anlegg (verneklasse 1), trekker et skille mellom *vanlig vedlikehold*, som kan utføres uten søknad og tillatelse, og tiltak *utover* ordinært vedlikehold, som krever dispensasjon, dvs. godkjenning fra Riksantikvaren. **Dispensasjonspliktige tiltak** er f.eks. tilbygg, ombygginger og utskifting av bygningsdeler (dører, listverk, vinduer, gulvbelegg, tapet, eller maling med annen farge eller malingstype, kabling og hulltaking med mer). Søknad om dispensasjon skal sendes Riksantikvaren i god tid før tiltaket påbegynnes. I fremdriftsplanen for tiltakene må det tas høyde for saksbehandlingstid hos Riksantikvaren. Fra 2013 har Statsbygg månedlige møter med Riksantikvaren. Her kan søknader få godkjenning over bordet, forutsatt at de er tilstrekkelig belyst og begrunnet og oversendt Riksantikvaren på forhånd.

Det er eiendomsforvalter eller prosjektleder som utarbeider forslag til dispensasjonssøknad i samråd med Statsbyggs kulturminneressurser, som også kan være en diskusjonspartner for løsningsforslag, gi søknaden en anbefaling og bistå i videre prosess. Statsbygg skal stå som den formelle søker, også der det er innleid ekstern prosjektleder/arkitekt.

Se "*Søknadens innhold*" under.

### c. Tiltak verneklasse 2

Anlegg i verneklasse 2 er underlagt samme prinsipp for håndtering og saksbehandling som anlegg i verneklasse 1, men skal tas opp i Statsbyggs eget koordineringsmøte der Riksantikvaren ikke møter.

Statsbygg utarbeider endelige rutiner for håndtering av anlegg i verneklasse 2. De til enhver tid gjeldende prosedyrer skal følges.



## Søke om dispensasjon eller tillatelse

Konsekvensene av påtenkte tiltak må vurderes opp mot verneverdiene, valgte løsninger må begrunnes og beskrives. Relevante fotografier og tegninger kan erstatte mange ord.

### *Søknadens innhold:*

- **Identifisering** av bygning eller utomhusareal: G.nr/b.nr., kompleksnavn og –nummer, byggnavn og –nummer og sted.
- Beskrivelse av **behovet** for å gjennomføre tiltaket (f.eks. «trenger ventilasjon»). Beskrivelse av hva ved tiltaket utløser behov for søknad (f.eks. «at tiltaket er mer enn ordinært vedlikehold» og «omfatter vernet bygning eller areal»). Nærmere avklaring av hvorvidt tiltaket er søknadspliktig eller ikke.
- Gjengi **vernestatus og kort historikk** slik det fremgår av forvaltningsplanens kapittel 3 (vernestatus) og 4 (historikk).
- **Forslag til tiltak:**
  - Presentasjon av tiltaket
  - Relevante kulturminnekonsekvenser som f.eks. inngrep i/endringer av det som er vernet («trenger å erstatte vindu med en rist for ventilasjon»)
  - Beskrivelse av hvilke alternativer som har vært vurdert.
  - Begrunnelse for valgt løsning.
- Tegninger før og etter tiltak, kart, foto

### *Andre typer vern - Hvem sendes søknaden til?*

Anlegg i Statsbyggs eie kan ha ulik vernestatus. I tillegg til verneklasse 1 og 2 som nevnt over, har vi følgende mulige vern – med respektive mottagere av dispensasjons-søknad:

- **Regulert til bevaring gjennom Plan- og bygningsloven:** Kommunen/Byantikvaren behandler søknaden.
- **Kommunal kulturminneplan/gul liste:** Kommunen/Byantikvaren behandler søknaden.
- **Både fredet og regulert samtidig:** Riksantikvaren behandler søknaden først, og deretter sendes søknaden videre til kommunene sammen med Riksantikvarens anbefaling.
- **Ved kulturminner i grunnen/arkeologiske forhold:** Fylkeskommunen behandler søknaden.
- **Landskapsvern:** Fylkesmannen er forvaltningsmyndighet.

*NB: I tillegg til disse kravene som går spesifikt på forholde til vedtatt vern, kan et tiltak være søknadspliktig etter de generelle bestemmelsene i plan- og bygningsloven med forskrifter*

### *Søknad om byggetillatelse etter plan- og bygningsloven*

Kommunen behandler slike søknader, og det er kommunen selv som sørger for at saker videresendes til rett kommunal instans der tiltaket berører kulturminneverdier. For byggesaker i regi av Statsbygg vil kommunens kulturminnemyndighet normalt kreve dokumentasjon på at tiltaket er avklart med Riksantikvaren, f.eks. ved dispensasjon fra kulturminneloven. Uten slik dokumentasjon vil byggesøknaden ikke kunne behandles. Informasjonsark om Oslo Byantikvars rolle i byggesaker er nyttig lesing: [www.byantikvaren.oslo.kommune.no](http://www.byantikvaren.oslo.kommune.no)

### *Kulturminnehensyn i plansaker*

Som hjemmelshaver vil Statsbygg, ofte eiendomsforvaltningen, motta planforslag til høring som berører egen eller tilgrensende eiendom. Eiendomsforvalter må da snarest mulig ta rede på om planforslaget kan virke inn på kulturminneverdiene. Videre må eiendomsforvalter i en høringsuttalelse skrive at det må tas hensyn til kulturminneverdiene i den videre planleggingen.

Dersom planforslagets virkninger for kulturminneverdiene ikke er entydig beskrevet, kan Statsbyggs kulturminnefaglig kompetanse kontaktes.

### ***Dialog med leietaker om kulturminneverdiene***

Også bruker har ansvar for å ivareta verneverdiene i anleggene. Kongelig resolusjon 01.09.06 stadfester at sektorene har et selvstendig ansvar for å ta vare på kulturminneverdier, dvs. at leietaker og deres departement har et slikt ansvar sammen med Statsbyggs eiendomsforvaltning.

Det er viktig å avklare hvilke områder vernet kan få praktiske konsekvenser for (f.eks. sårbare interiører og/eller grøntområder), og ha en dialog med leietaker om hva som krever hensynsfull bruk og om nødvendigheten av tidlige avklaringer ved ønsker om endringstiltak mm. Statsbygg kan bistå leietaker/bruker med kulturminneverdier også i de sakene der leietaker har et selvstendig ansvar ihht leiekontrakt.

### ***Ved bestilling av arbeider/kontrahering***

Arbeider som skal settes bort til eksterne aktører må beskrives grundig, slik at de blir riktig utført i forhold til vernet. Det er vesentlig å formidle vernestatus, eventuelle krav til erfaring/spisskompetanse hos utførende, og Statsbyggs krav til fremgangsmåte og til endelig resultat. Statsbyggs kulturminnekompetanse kan være rådgiver og diskusjonspartner i denne prosessen, i god tid før anbudsinvitasjon skal sendes ut.

### ***Enkle råd og prinsipper***

De viktigste prinsippene for godt bygningsvern, både ved vedlikehold, reparasjoner og ved ombygging finnes i Statsbyggs *Vær varsom!*-plakater.

<http://www.statsbygg.no/files/samfunnsansvar/kulturminnevern/GodtByggevettPlakater.pdf>

### **Her får du hjelp**

Ved alle spørsmål som knytter seg til tiltak og verneverdier kan kulturminneansatte i Statsbyggs faglige ressursenter kontaktes.



## **7. ANSVAR OG ORGANISASJON I FORVALTNINGEN AV KULTURHISTORISKE VERDIER I STATSBYGGS EIENDOMMER**

Statsbygg eiendomsforvaltning er organisert under 5 regioner. Uavhengig av region kommer i tillegg fengselseiendommer og utenlandseiendommer. I hver region er det en regiondirektør med en eller flere forvaltningsjefer under seg. Deretter kommer forvalterne som kan ha forvaltningen av en eller flere eiendommer. På hver eiendom er det driftspersonell som bl.a. avdekker behov for tiltak på eiendommen. De kulturhistoriske verdiene på eiendommene ivaretas gjennom et godt samspill mellom driftsansvarlig og forvalter der begge må ha god kjennskap til disse verdiene. Forvalter har ansvaret for å følge Statsbyggs rutiner i eiendomsforvaltningen og at gjeldende lovverk følges. Forvalter godkjenner forvaltningsplanen.

## KILDER

### *Muntlige kilder*

- Andreas Torp (driftsleder), Statsbygg

### *Skriftlige kilder*

- Statsbygg kompleksrapport for 778 Villa Grande
- Statsbygg bygning 1914 Villa Grande – Hovedbygget
- Statsbygg bygning 12296 Lysthuset
- Statsbygg Ferdigmelding nr. 643/2005
- LOV 1978-06-09 nr. 50: Lov om kulturminner
- Rettleiar, *Forvaltning av Statens kulturhistoriske eiendommer* Fornyings og administrasjonsdepartementet, 2006
- Forskrift om fredning av statens kulturhistoriske eiendommer 09.11.2011 nr 1088 (SKE-forskriften)
- Forskrift om fredning av Villa Grande. Riksantikvaren 2005
- Tekniske og kulturhistoriske registreringer utført for Statsbygg av Høyer Finseth as og Arkitektskap as 2015

### *Illustrasjoner*

- [digitaltmuseum.no](http://digitaltmuseum.no)

**BILDE** Villa Grande FOTOGRAF: Trond Isaksen

**STATSBYGG**

**ADRESSE** P.b. 8106 Dep. N-0032 Oslo

**BESØKSADRESSE** Biskop Gunnerus gate 6, 0155 Oslo

**TLF.** 815 55 045

**NETT** statsbygg.no

