



KLEVEN GÅRD / GARTNERI – KLEIVVEIEN 22 - BÆRUM

VURDERING AV VERNEVERDI

November 2020

Kleven gård / gartneri – Kleivveien 22 – vurdering av verneverdi

Utført av rådgivende arkitekt MNAL Grete Jarmund på forespørsel av Ferd Eiendom
ved prosjektsjef Petter Bay Braathen
Oktober - november 2020



Forsiden viser Kleven gård ca 1930 – kilde: Bærum bibliotek

SAMMENDRAG OG KONKLUSJON

Vurderingen av eksisterende bebyggelse på Kleven gård / gartneri i Bærum er utarbeidet av undertegnede på oppdrag for eier Ferd Eiendom, som har igangsatt arbeidet med områderegulering for eiendommen Kleivveien 22.

Bebyggelsen utgjør et tun med to bolighus – hovedhus og anneks, en låve / landbruks- / driftsbygning, samt flere større trær. Husene har vært benyttet som bolig og driftsfunksjoner knyttet til tidligere gartnerivirksomhet.

Vurdering av Kleven gartneris verneverdi er foretatt av undertegnede utfra egen faglig kompetanse og erfaring, - basert på observert tilstand utvendig og innvendig i august 2020, skriftlig og muntlig informasjon fra eiernes representant, gjennomgang av tilgjengelige kildemateriale, samt digitale søk.

Det er begrenset tilgang på dokumentasjon som kan underbygge aktuelle vurderingskriterier. Ombygginger og endringer av både eksteriør og interiør bidrar til å svekke representativitet og autentisitet.

Bolighusene har en enkel og utdatert standard. Tilstandsrapport utarbeidet av sertifisert takstmann konkluderer med at bolighusene må rehabiliteres.

Bolighusene vil ikke kunne oppfylle dagens krav fullt ut, verken med hensyn til energiforbruk, teknisk kvalitet for øvrig, takhøyder eller universell utforming. Bolighusenes byggemåte tilsier at det kan bli utfordrende å oppfylle aktuelle krav knyttet til energiforbruk.

Oppgradering til dagens standard – selv modifisert TEK 17 – vil sannsynligvis endre bolighusenes arkitektoniske uttrykk.

En gjennomgang av aktuelle vurderingskriterier viser at bolighusenes verneverdi som kulturminne er av begrenset betydning.

KONKLUSJON

Utfra en samlet vurdering konkluderer undertegnede at de to bolighusenes begrensede verneverdi isolert sett tilsier at disse ikke må bevares slik de i dag framstår, men at de kan transformeres.

Verneverdi er først og fremst knyttet til tundannelsen. Hovedhus og anneks – sammen med låve / landbruks- / driftsbygning og flere store løvtrær - utgjør et tun – en helhet som kan oppleves og leses som en del av lokalhistorien knyttet til landbruk og gartneridrift.

Utfra aktuelle strategier kan bolighus og låve transformeres slik at tundannelsen fortsatt kan oppleves og leses. Dette kulturmiljøet kan bidra til å skape et attraktivt boligmiljø med lokalhistorisk forankring.

Bærum / Oslo, november 2020



Grete Jarmund
rådgivende arkitekt MNAL

INNHold

BAKGRUNN OG FORMÅL	5
LOKALISERING OG HISTORIKK	6
OBJEKTER FOR VURDERING	9
VERNE- OG REGULERINGSTATUS	23
VURDERING AV VERNEVERDI	30
SAMLET VURDERING OG KONKLUSJONER	35
KILDER OG ILLUSTRASJONER	37

BAKGRUNN OG FORMÅL

Vurderingen av Kleven gård / gartneri – Kleivveien 22 i Bærum - er utarbeidet av rådgivende arkitekt MNAL Grete Jarmund¹ på oppdrag for eier, Ferd Eiendom ved prosjektsjef Petter Bay Braathen.

Ferd Eiendom AS – i samarbeid med Selvaag bolig ASA og Bærum kommune – er i gang med områderegulering for Ballerud / Jon Faalkes vei 80 – 100 / Kleivveien 22.

Bebyggelsen utgjør et tun med to bolighus – hovedhus og anneks, en låve / landbruks- / driftsbygning, samt flere større trær. Husene har vært benyttet som bolig og driftsfunksjoner knyttet til tidligere gartnerivirksomhet.

Ved varsling om oppstart områderegulering i 2016 gjorde fylkesrådmannen i Akershus oppmerksom på at kulturmiljøet Kleven gartneri ligger innenfor planområdet. Fylkesrådmannen anbefalte at kulturminnenes og kulturmiljøets verneverdi på Kleven gartneri utredes i forbindelse med planarbeidet.² Denne vurderingen etterspørres i planprogrammet, vedtatt i 2016.³

Formålet med rapporten er å vurdere verneverdi til Kleven gartneri – bolighus og kulturmiljø - i lys av vurderingskriterier som benyttes innen kulturminnevernet og er nedfelt i Bærum kommunes kulturminneforvaltning.

¹ RÅDGIVENDE ARKITEKT - KOMPETANSE

Virksomheten som rådgivende arkitekt utøves på arenaer der antikvariske, arkitektoniske, kunstneriske og historiefortellende interesser møtes. Solid dokumentasjon, god skriftlig framstilling og klok argumentasjon etterspørres i økende grad for å få til gode prosesser, godt samarbeid og gode resultater, ofte i forbindelser med transformasjon og offentlige anskaffelser. Virksomheten er organisert som et enkeltpersonforetak, og oppdragsgivere er både offentlige og private.

Grete Jarmund (1957) er utdannet sivilarkitekt fra NTH, Trondheim i 1983 med etnologi og kunsthistorie fra UiO som støttefag, erfaring fra privat og offentlig virksomhet, både som prosjekterende og rådgivende. Erfaringen bygger blant annet på seks års ansettelse hos Riksantikvaren, utarbeidelse av Riksantikvarens "Verneplan for tekniske og industrielle kulturminner" i 1994, forprosjektet "Statsbyggs kulturminner" fra 1997, rådgiver i Kulturdepartementet 1998-2001 og Nobelstiftelsens prosjektleder for opprettelsen av Nobels Fredssenter i den fredede stasjonsbygningen på Vestbanen, Oslo 2001-2005.

² Brev til Bærum kommune fra fylkesadministrasjonen i Akershus, datert 30.09.2016 referanse 2016/11256-5/134039/2016 EMNE L12

³ Planprogram for Ballerud – Johs Faales vei 80-100 – Kleivveien 22 – områderegulering, vedtatt 2016

LOKALISERING OG HISTORIKK

Eiendommen har adresse Kleivveien 22, gnr 18 / bnr 3, og den er lokalisert i Bærum, syd for Bekkestua sentrum og Haslum - og nord for Ballerud og Høvik.

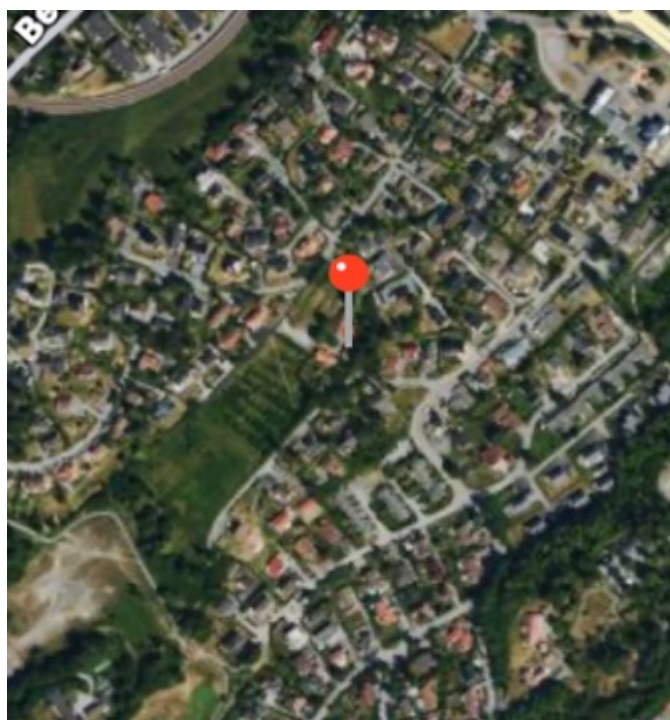
Området mellom dagens Høvik og Haslum bestod på 1800-tallet av flere store eiendommer med gårdsdrift. Rundt århundreskiftet ble de fleste eiendommene utparsellert til større villaeiendommer og mindre boligeiendommer. Utbyggingen tok fart ved etablering av jernbanen fra Kristiania til Sandviken på 1870-tallet. Fram til i dag er eiendommene i området ytterligere delt opp. Tomteutnyttelsen er økende, og boligbebyggelsen er kraftig fortettet.



Kartutsnitt ca 1800 – kilde: 1881



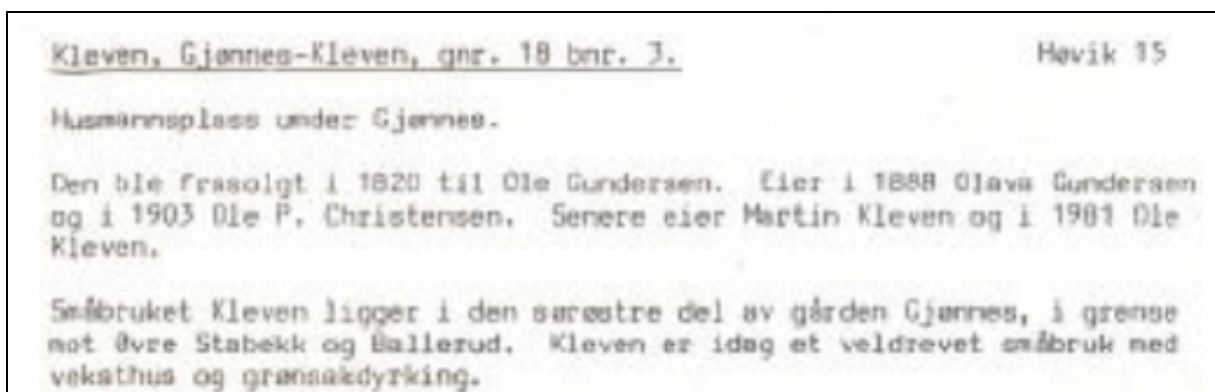
Kartutsnitt ca 1900 - kilde: Statens kartverk



Dagens situasjon – kilde: Google

KLEVEN – KLEIVA

Husmannsplassen Kleven – eller Kleiva – ble skilt ut som eget bruk fra Gjønnnes gård tidlig på 1800-tallet.



Klipp fra publikasjonen «Stedsnavn i Bærum», utgitt av Oppmålingsvesenet i Bærum, 1987

Kleiva

Plassen [Kleiva](#)/Kleven, bruksnr. 3, [Kleivveien](#) 7, ble frasolgt i 1820, et veldrevet småbruk med veksthus og grønnsakdyrking. I 1939 oppført med 19 dekar dyrket jord og 50 frukttrær, 1 hest, 6 storfe og 20 griser.

Kilde: Lokalwikipedia



Kleven ca 1930 - kilde: Bærum bibliotek



Kleven gartneri ca 1970 - kilde: Bærumkilden – historisk arkiv

OBJEKTER FOR VURDERING

Vurderingen omfatter to bolighus – kalt hovedhus og anneks – som sammen med landbruks- / driftsbygning knyttet til gartneridrift – utgjør et tun. På og rundt tunet er det flere store løvtrær.



Kartutsnitt som viser bebyggelsen på Kleven gård – kilde: Bærumskart



Kleven gård sett fra vest 2018 – foto: Knut Erik Skarning

HOVEDHUS



Hovedhus – sett fra tunet – september 2020



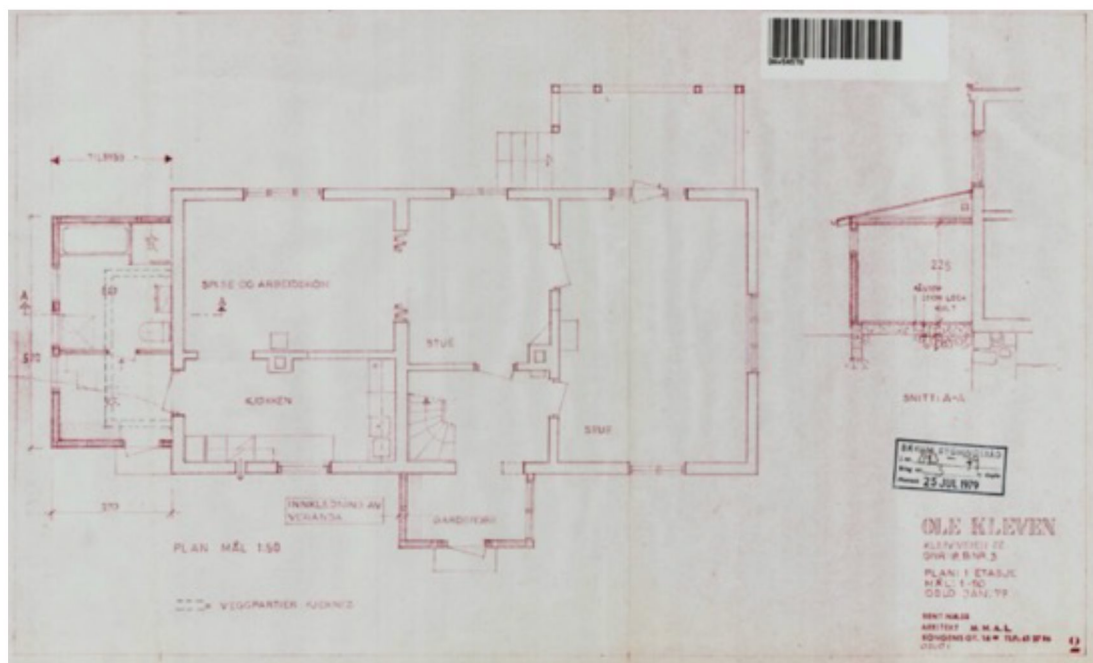
Hovedhus – sett fra syd / hagen – september 2020



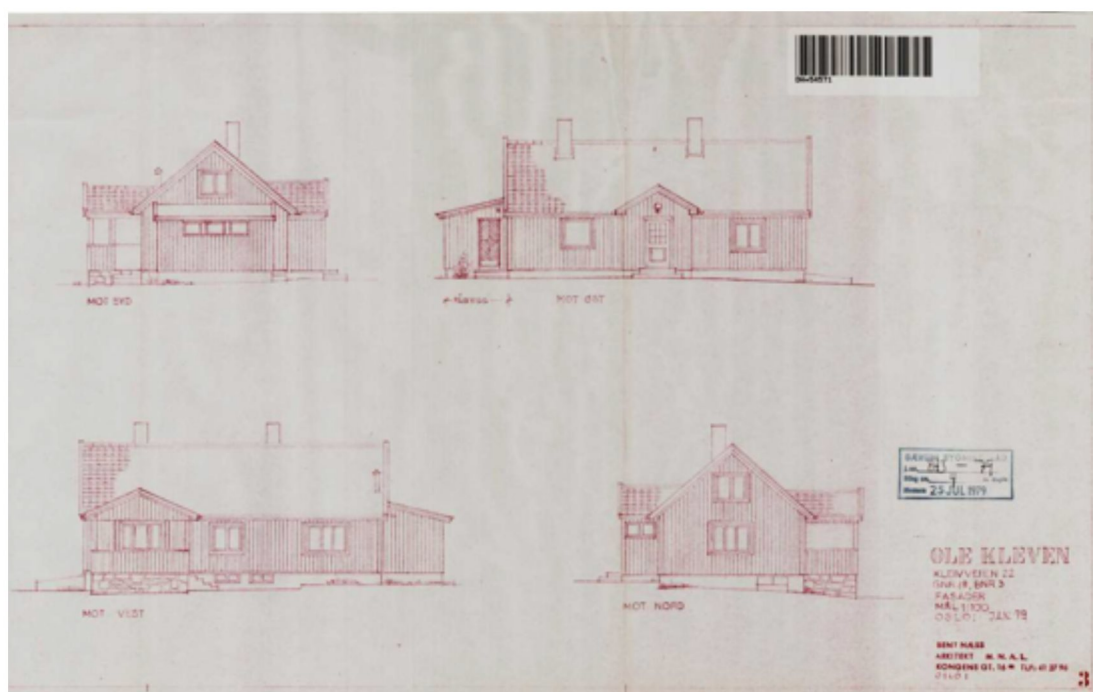
Hovedhus – fasade vest – september 2020



Hovedhus – fasade øst med påbygg fra 1979 – september 2020



Hovedhus – plan 1. etasje – byggemelding påbygg 1979



Hovedhus – fasader – byggemelding påbygg 1979

- Hovedhuset er antatt oppført på midten av 1800-tallet og er senere påbygd.
- Både eksteriør og interiør er endret, og eksteriør bærer preg av minimalt vedlikehold.
- Interiør bærer preg av enkel og utdatert standard.

Beskrivelse - hovedhus⁴

Enebolig antatt oppført i ca. 1840.

Trekonstruksjon tekket med betongstein.

Fyring med ved, parafin og strøm samt varmepumpe.

Antatt noe modernisert på 70- og 80-tallet.

1.etg.: Bestående av entré, 2 stuer, kjøkken, gang og bad.

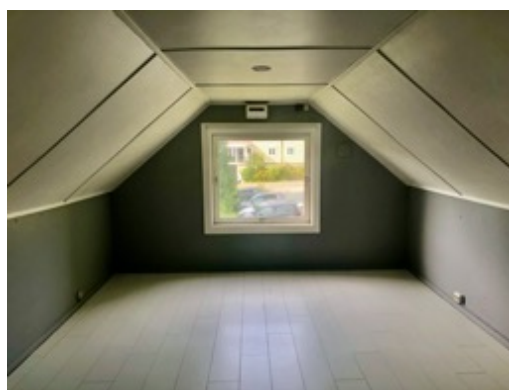
Areal på ca. 75 m² BRA.

Takhøyde er ca. 2,2 meter.

2.etg.: Gang og 2 soverom.

Areal på ca. 27 m²

I tillegg er det kjeller på ca. 30 m² med utvendig adkomst - ca. 1,90 meter takhøyde.



Hovedhuset har enkel og utdatert standard.

⁴ Tilstandsrapport utarbeidet av takstmann Terje Stokker på oppdrag fra Ferd Eiendom i september 2020

Konklusjon tilstand - hovedhus⁵

Til- og ombygget senere - blant annet de fleste vinduer/ytterdører skiftet i ca. 1980.

Ny taktekking på hovedtak i ca. 2008.

Nytt bad i ca. 2010.

For øvrig bærer boligen preg av et vedlikeholdsmessig etterslep og det er noe avvik/skader.

Totalrehabilitering anses nødvendig, dog ansees det ikke mulig å oppnå nye forskriftskrav uten riving og oppføring av ny bolig.

Tilstandsgrad er dels satt grunnet alder på bygningsdelen - ikke nødvendigvis grunnet funksjonssvikt.

⁵ Tilstandsrapport utarbeidet av takstmann Terje Stokker på oppdrag fra Ferd Eiendom i september 2020

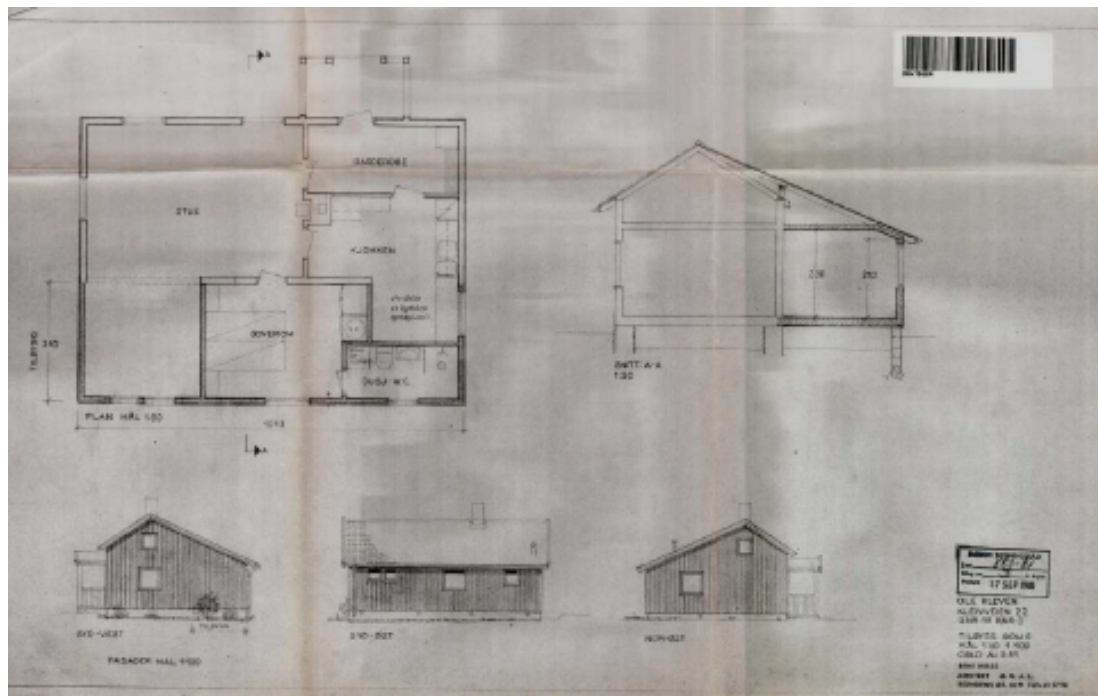
ANNEKS



Anneks sett fra tunet / nordvest – september 2020



Anneks sett sydøst – september 2020



Anneks – plan, snitt og fasader – byggemelding tilbygg 1981

- Annekset er antatt oppført rundt 1900 og er senere påbygd.
- Både eksteriør og interiør er endret, og eksteriør bærer preg av lite vedlikehold.
- Interiør bærer preg av enkel oppgradering og utdatert standard.

Beskrivelse av anneks⁶

Enebolig antatt oppført i ca. 1915.
 Trekonstruksjon tekket med teglstein.
 Sannsynligvis ombygget på 70-tallet.
 Enkel standard.
 Fyring med ved og strøm.
 1.etg.: Bestående av entré, stue, kjøkken, bad og 2 soverom.
 Areal ca. 71 m² BRA.
 Takhøyde er ca. 2,25 meter.
 I tillegg er det lagringsloft.

⁶ Tilstandsrapport utarbeidet av takstmann Terje Stokker på oppdrag fra Ferd Eiendom i september 2020



Annekset har enkel og utdatert standard

Konklusjon tilstand – annekst⁷

Til- og ombygget senere - blant annet vinduer/ytterdør.

Modernisert i ca. 1980.

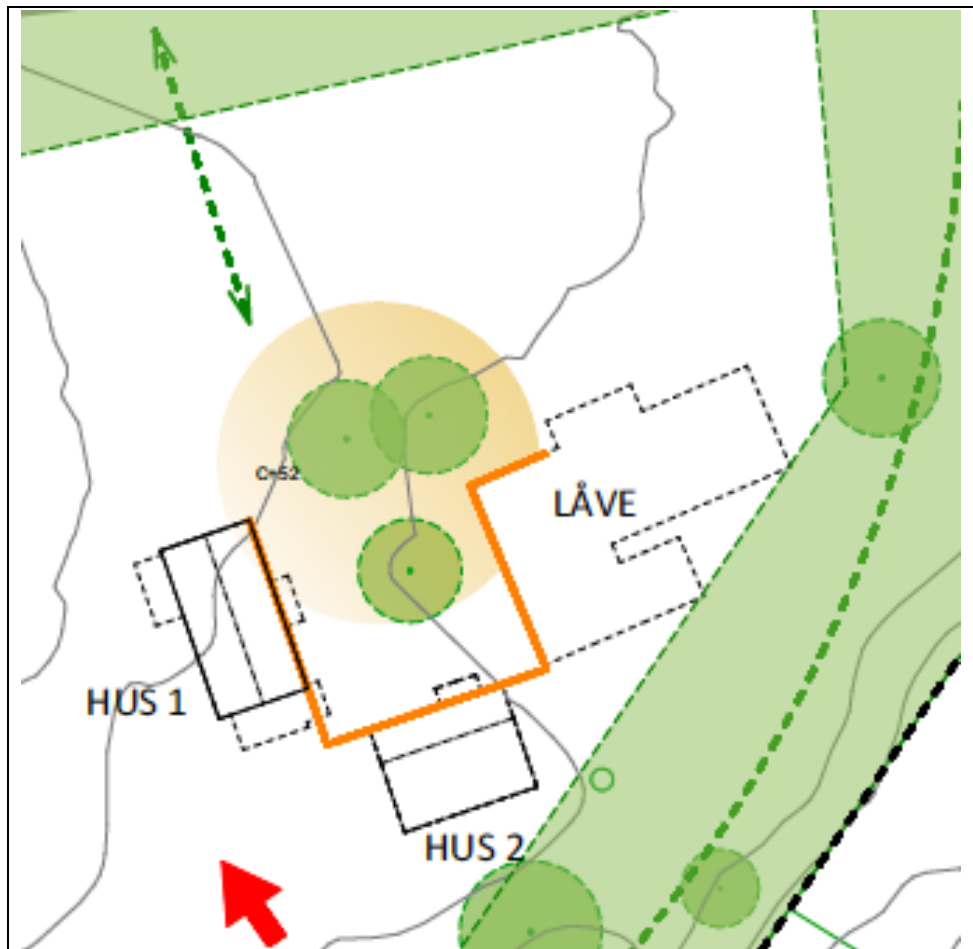
Huset bærer i dag preg av et vedlikeholdsmessig etterslep og det er en del avvik/skader.

Totalrehabilitering anses nødvendig, dog ansees det ikke mulig å oppnå nye forskriftskrav uten riving og oppføring av ny bolig.

Tilstandsgrad er dels satt grunnet alder på bygningsdelen - ikke nødvendigvis grunnet funksjonssvikt

⁷ Tilstandsrapport utarbeidet av takstmann Terje Stokker på oppdrag fra Ferd Eiendom i september 2020

TUNDANNELSE



Illustrasjon: Einar Jarmund & co

Foruten de to bolighusene – hovedhus og anneks – dannes tunet av en låve / landbruks- / driftsbygning – sammen med store løvtrær.



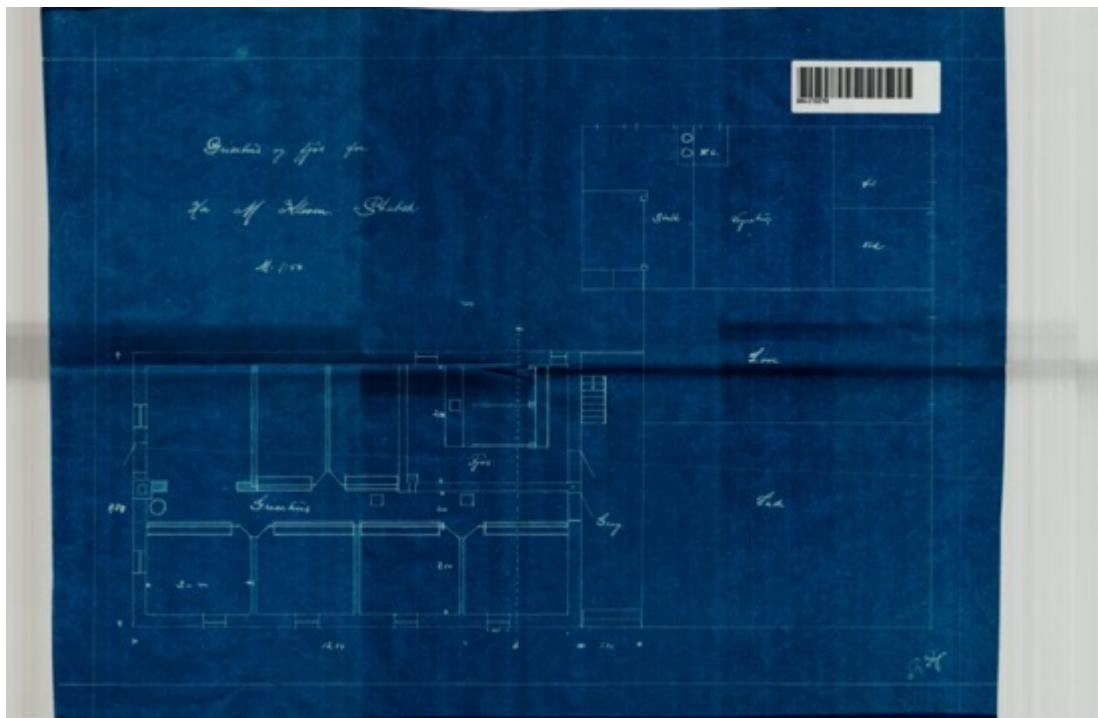
Foto Rainar Stange – september 2020

LÅVE / LANDBRUKS- / DRIFTSBYGNING

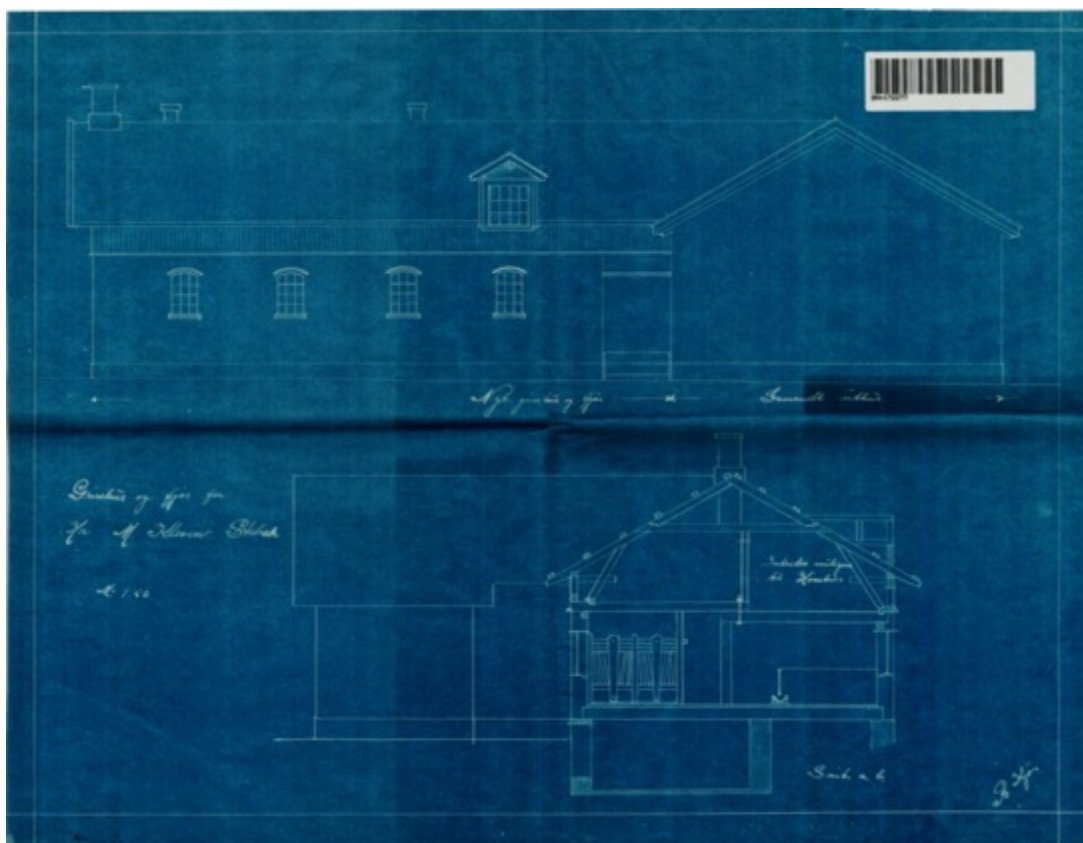
Låvebygningen definerer en vegg i tundannelsen. Den er ikke sefrak-registrert eller omtalt som kulturminne i aktuelle sammenhenger.



Låve / landsbruk- / driftsbygning – september 2020



Låve – plan – udatert / antatt ca 1900



Låvebygning – snitt og fasade – utdatert - ca 1900

GARTNERI OG DRIVHUS

Gartneridriften kan dokumenteres av daterte flyfoto fra 1956 til dags dato:



1956



1980



2004



2014



2016



2020

Flyfotografiene viser at drivhus ble oppført mellom 1956 og 1980. Det stemmer med tegninger fra Bærum kommune, datert i 1976.

VERNE- OG REGULERINGSTATUS

SEFRAK

To bolighus Kleven / Kleivveien 22 ble oppført i SEFRAK-registeret i 1977. Registreringen er mangelfull fordi daværende eier ikke gav tillatelse til registrering eller fotografering.

Hentet fra Bærum kommunes hjemmeside:

SEFRAK - registrerte kulturminner

SEFRAK er en landsomfattende registrering over faste kulturminner som er oppført etter 1537 og før 1900. Forkortelsen står for Sekretariatet For Registrering Av Faste Kulturminne i Noreg. Registreringen var et initiativ fra Riksantikvaren og pågikk mellom 1975 og 1995.

Bærum har cirka 3200 SEFRAK-registrerte kulturminner og kulturmiljøer. 2848 av disse er bygninger. På grunn av utbyggingspresset omfatter registreringene i Bærum også bygninger som er oppført fram til 1920.

SEFRAK-registreringene danner et grunnlag for videre verne vurdering og gir informasjon om byggemåte, bygningens sosiale tilknytning, alder, endringer og størrelse.

.....

At en bygning er registrert som kulturminne behøver ikke å bety at den har formelt vern. Det behøver ikke en gang bety at den er verneverdig.

Hentet fra Riksantikvarens hjemmeside:

Bygningane i SEFRAK-registeret er i utgangspunktet ikkje tillagt spesielle restriksjonar. Registreringa fungerer meir som eit varsko om at kommunen bør ta ei vurdering av verneverdien før det eventuelt blir gitt løyve til å endre, flytte eller rive bygninga.

For meldepliktige bygningar (bygningar som er eldre enn 1850), er det lovfesta i §25 i Kulturminnelova at ei vurdering av verneverdien MÅ gjerast før søknad om endring eller rivning kan bli godkjent.

KULTURMINNESØK OG RIKSANTIKVARENS TEMAKART

Kleivveien 22 / Kleven gartneri er ikke registrert i Riksantikvarens kulturminnedatabase Askeladden – eller den søkbare nettsiden Kulturminnesøk – www.kulturminnesok.no ⁹

I Riksantikvarens temakart framkommer følgende:



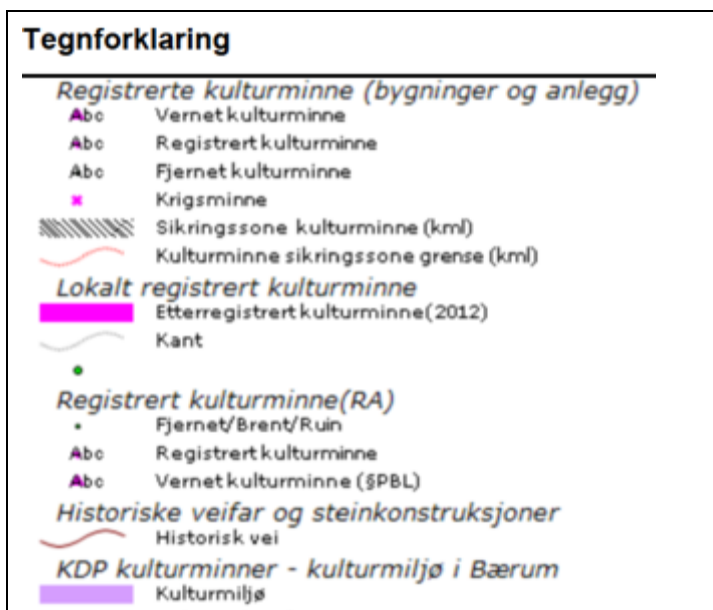
⁹ Kulturminnesøk er en nettside hvor du finner informasjon om over 190.000 kulturminner og kulturmiljøer: Fredete bygninger, fredete kulturmiljøer, verdensarvsteder, kirker, arkeologiske kulturminner og kulturminner under vann. Kulturminnesøk er en tjeneste fra Riksantikvaren, og driftes av en redaksjon. Informasjonen om de fleste kulturminnene i Kulturminnesøk kommer fra kulturminnebasen [Askeladden](http://askeladden.no) som forvaltes av Riksantikvaren.

TEMAKART KULTURMINNER OG KULTURMILJØ

I Bærum kommunes kartløsning framkommer følgende temakart kulturminnevern:



Temakart kulturminnevern – utsnitt – kilde: Bærum kommunes kartløsning –



Tegnforklaring til temakart kulturminnevern – kilde: Bærum kommune

Kart og tegnforklaring viser at to av tre bygninger som utgjør Kleven er registrert som vernede kulturminner, samt at et område rundt er registrert som kulturmiljø.

KOMMUNEPLANENS AREALDEL

I kommuneplanens arealdel 2015 – 2030, vedtatt av kommunestyret 17.06.2015 framkommer følgende:

§ 8 Kulturminner og kulturmiljøer (pbl § 11-9 nr. 7)

§ 8.1 Kulturminner og kulturmiljøer registrert i Bærumskart, kulturminnebasen, skal vurderes bevart. Det skal legges vekt på kulturminnets og/eller kulturmiljøets verneverdi og sammenhengen kulturminnene inngår i. Nye tiltak skal ha en bevisst plassering og utforming i forhold til kulturminner og primært tilpasses kulturminnet/ kulturmiljøet.

§ 8.2 Hageanlegg og vegetasjon i sammenheng med kulturminner skal vurderes bevart.

Retningslinjer

Ved byggetiltak på verneverdige bygninger skal det legges særlig vekt på å opprettholde bygningens karakter og særtrekk. Ved istandsetting av verneverdige bygninger skal opprinnelige eller eldre eksteriørmessige detaljer bevares i så stor utstrekning som mulig. Opprinnelige bygningsdeler bør i størst mulig grad repareres fremfor hel utskifting.

KOMMUNEDELPLAN FOR KULTURMINNER OG KULTURMILJØER – 2010 - 2020

Kommunedelplan for kulturminner og kulturmiljøer i Bærum 2010 – 20, vedtatt av kommunestyret 24.03.2010 inneholder lister over kulturmiljøer og kulturminner.

Under oppstilling av Kulturmiljø / Landbruk - framkommer Kleven Gartneri – Gnr 18 / bnr 3. Det er ikke listet opp andre gartnerier i kommunedelplanen.



"RIK PÅ HISTORIE"

Publikasjonen "Rik på historie – et riss av kulturhistoriens fysiske spor i Bærum" er utgitt av Bærum kommune i 2012. Den gir et riss av utviklingen fra Bærums eldste historie fram til i dag og tegner de store linjene, fordelt på ulike temaer inkludert landbruk og næring.

I publikasjonen er verken gartnerier generelt eller Kleven gård / gartneri ikke nevnt.



STATENS KARTVERK - EIENDOMSINFORMASJON

I Statens Kartverks eiendomsinformasjon framkommer at to bolighus på eiendommen Kleivveien 22, gnr 18, bnr 3 er SEFRAK-registrert, men ikke fredet.

FORTIDSMINNEFORENINGENS UTTALELSE

I forbindelse med varsel om utvidelse av planområdet har Bærum lokallag av Fortidsminneforeningen uttalt følgende:¹⁰

Kleven vil svekkes som kulturminne om den planlagte utbyggingen på snaut 10 000 kvm boligareal tett på gårdstunet gjennomføres.

Vår anbefaling er derfor at boligprogrammet for Kleivvein 22 reduseres, og at Kleven med omgivende jordareal reguleres til hensynssone vern av kulturmiljø. Dersom jordene disponeres til skolehage eller parsellhager, vil det knytte an til den tidligere gartnerivirksomheten på Kleven og være positivt for området.

Kommentar:

Rammene for utvikling av eiendommen er gitt av følgende:

- Kommuneplanens arealdel 2017 - 2035
- Planprogrammet, vedtak 2016
- Prinsippavklaring, vedtak 2020.

Denne vurderingen forholder seg til disse rammene.

¹⁰ Brev fra Fortidsminneforeningen – Bærum lokallag til Bærum kommune, datert 31.08.2020

VURDERING AV VERNEVERDI

Inntil nylig framkom følgende på Bærum kommunes hjemmeside:

"Alt kan selvsagt ikke bevares, vernes eller fredes. Det må foretas valg og prioriteringer. Det som vernes etter kulturminneloven er kulturhistoriske eller arkitektoniske verdifulle kulturminner og kulturmiljøer. Retningslinjene for forvaltningen av kulturminner og kulturmiljøer gis av regjeringen gjennom de nasjonale resultatmålene. Gjeldende politiske føringer er knyttet til de to perspektivene på vern, der både mangfoldet og det representative utvalget skal prioriteres. Riksantikvaren har utarbeidet vurderingskriterier som indikerer om et objekt er verneverdig."

I kommunedelplanen §8 framkommer det at alle registrerte kulturminner i Bærumskart – kulturminnebasen - skal vurderes for å avklare verneverdi.

De to bolighusene er vurdert utfra kjente og aktuelle vurderingskriterier, og det er det tatt utgangspunkt i overordnede føringer for kulturminnevernet. Disse skal sikre mangfold og representativitet, - og de er nedfelt i Bærum kommunes kulturminneforvaltning.

Alle vurderinger under er rådgiverens egne faglige vurderinger, basert på kjente og aktuelle vurderingskriterier.

VURDERINGSKRITERIER

Kulturminnevernet benytter vurderingskriterier for å avklare en bygningens verneverdi:

6.2 Klassifisering av verneverdi

Det kan være mange ulike begrunnelser for at et kulturminne eller kulturmiljø vurderes som verneverdig. I en verneverdivurdering inngår vanligvis følgende kriterier:

- Representativitet
- Sammenheng og miljø
- Alder
- Autentisitet
- Fysisk tilstand
- Identitet og symbol
- Arkitektonisk / kunstnerisk kvalitet
- Økonomi og bruk
- Økologi

Opplistingen i Kommunedelplan for kulturminner og kulturmiljøer i Bærum 2010 – 2020.

Disse vurderingskriteriene er i det følgende brukt som en sjekkliste – for å belyse og vurdere ett bredt spekter av forhold som kan tydeliggjøre og avklare Kleven gårds verneverdi.

DOKUMENTASJON, OMTALE OG KILDER

Det er sparsomt med dokumentasjon, omtale og kildemateriale som er åpent tilgjengelig om Kleven gartneri og som kan belyse eiendommens og bygningenes historie. Vurderinger av verneverdi bærer preg av det.

REPRESENTATIVITET

Tilgjengelig dokumentasjon om Kleven gård / gartneri er begrenset. Følgelig er det vanskelig å vurdere representativitet.

Dyrking av grønnsaker, frukt, og bær har vært utbredt i området, likeså gartneri- og planteskolevirksomhet. Ballerud gård drev i større skala, men det fantes også mindre gartnerier i Gartnerveien og ved Johs Faales vei.

Utdrag fra stedsanalyse¹¹

Tunet – som består av hovedhus, anneks og låve / landbruks- / driftsbygning – er representativt for et mindre bruk / småbruk / gartneri med tilhørende jordvei på ca 20 – 30 dekar.

Låven / landbruks- / driftsbygning er ikke særskilt vurdert, men bygningsvolumet er – sammen med flere store løvtrær – en viktig del av tundannelsen.

SAMMENHENG / MILJØ

Hovedhus, anneks og låve / landbruks- / driftsbygning – sammen med store løvtrær – utgjør en helhet som danner et miljø som både kan leses og oppleves.

De fleste av naboeiendommene er i dag oppdelte, og bebyggelsen rundt eiendommen er fortettet. Nærmiljøet består av boligbebyggelse – villaer og tomannsboliger – med variert arkitektonisk formspråk.

I dag inngår ikke tunet i noe opprinnelig sammenheng eller miljø knyttet til landbruks- og gartnerivirksomhet.

ALDER

Det antas at hovedhuset er oppført på midten av 1800-tallet og annekset rundt 1900. Antakelsene er basert på byggemåte, størrelse og etasjehøyder.

Begge husene er påbygd på 1970- og 80-tallet. Dette er dokumentert med byggemeldingstegninger fra Bærum kommunes saksarkiv.

Det antas at låven er oppført i flere trinn. Dette er dokumentert med byggemeldingstegninger fra Bærum kommunes saksarkiv.

Bygningenes alder ansees ikke å ha betydning for vurdering av verneverdi.

¹¹ Stedsanalysen er utført av:

Prosjektteamet Jarmund & Vigsnes arkitekter, Rodeo arkitekter og Dronninga landskap for Bærum kommune, Selvaag bolig og Ferd eiendom, 2017

AUTENTISITET / OPPRINNELIGHET

Opprinnelig eksteriør og interiør er ikke kjent på grunn av manglende dokumentasjon.

Befaring og Bærum kommunes byggesaksarkiv, samt fotografier fra 1930 og 1970-tallet viser at begge husene er påbygd. Ytterkledning, takteking og vinduer er skiftet. Innvendig er enkel og utdatert oppgradering utført.

Som følge av endringer er husenes autentisitet svekket.

FYSISK / TEKNISK TILSTAND

Bolighusenes eksteriør bærer preg av begrenset vedlikehold gjennom flere år.

Boligenes interiør har en enkel og utdatert standard.

Tilstandsrapport utarbeidet av sertifisert takstmann i 2020¹² på vegne av eierne konkluderer med at bolighusene må rehabiliteres.

ARKITEKTONISK / KUNSTNERISK KVALITET

Opprinnelige tegninger er ikke tilgjengelig.

Bolighusenes alder og uttrykk tilsier at de opprinnelig ikke er tegnet av arkitekt, men at oppførelsen er basert på tradisjonell byggeskikk.

Bolighusenes proporsjoner inkludert takhøyder uttrykker nøysomhet, som reflekterer at Kleven har vært et mindre bruk / småbruk.



Fotografi fra 1930 – kilde Bærum bibliotek

¹² Tilstandsrapport utarbeidet av takstmann Truls Stokker på oppdrag for Ferd eiendom i september 2020

IDENTITET / SYMBOL

Eiendommen og bygningene er knyttet til gårds-og gartneridrift, som har vært utbredt i området, jamfør vurdering av representativitet over.

Utover dette er det ikke kjent om eiendommen eller bebyggelsen er knyttet til kjente, navngitte personer eller viktige hendelser.

ØKONOMI / BRUK

Etter at gartneridriften opphørte har dyrkingsarealet ligget brakk, og drivhusene er revet på grunn av sikkerhet. Dette betyr at det ikke har vært knyttet økonomisk omsetning og avkastning til dyrkingsarealet etter nedleggelsen.

De to bolighusene har vært inntil noen år siden vært leid ut. Enkel og utdatert standard tilsier at leieinntekter ikke er kostnadsdekkende i ett livsløpsperspektiv. Dette medfører at husene forfaller.

Husene er oppført som boliger, og planløsning og innredning tilsier at de først og fremst kan benyttes som bolig. På grunn av lave takhøyder har loftsetasjene begrenset funksjonalitet.

Alternativ bruk – eksempelvis fellesfunksjoner eller barnehage – ligger utenfor rammen for denne vurderingen.

ØKOLOGI / BÆREKRAFT

Bolighusene oppfyller ikke aktuelle krav til boligstandard inkludert energiforbruk, teknisk standard for øvrig eller universell utforming.

En eventuell oppgradering til dagens krav – selv modifisert TEK 17 – vil sannsynligvis også endre husenes proporsjoner og arkitektoniske uttrykk.

Bolighusenes størrelse – grunnflate på 75 m² og 71 m², samt loftsetasjer – på en tomt på ca 15 dekar - gir en svært lav utnyttelsesgrad. Det er lite bærekraftig i et lengre tidsperspektiv.

SAMMENSTILLING – VURDERINGSKRITERIER

Vurderingene over er basert på begrenset tilgang på dokumentasjon, omtale og kilder.

Miljøets representativitet er knyttet til at dyrking av grønnsaker, frukt og bær har vært utbredt i området, likeså gartneri og planteskolevirksomhet. I dag inngår ikke tunet i noe opprinnelig sammenheng eller miljø knyttet til landbruks- og gartnerivirksomhet.

De to bolighusenes opprinnelig utforming og bygningsmessige uttrykk er ikke kjent, og autentisiteten svekkes av endringer av både eksteriør - som bærer preg av manglende vedlikehold, - og interiør - som bærer preg av enkel og utdatert standard.

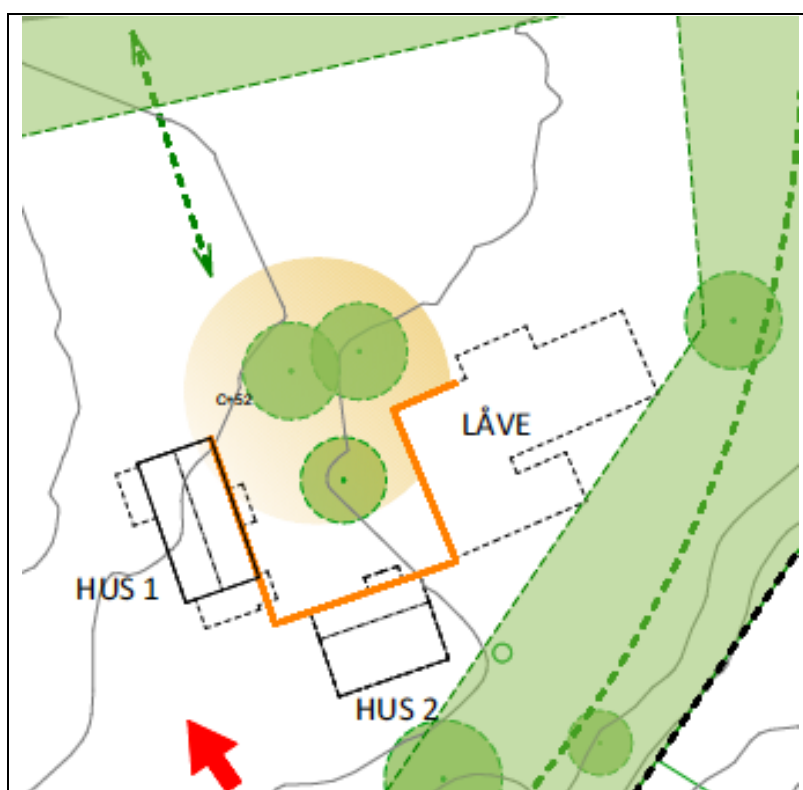
Utover gartneridrift er eiendom og bebyggelse ikke knyttet til kjente, navngitte personer eller viktige hendelser og har følgelig lav symbol- og identitetsverdi.

- En gjennomgang av aktuelle vurderingskriterier – basert på Bærum kommunes prinsipper for kulturminneforvaltning - viser at bolighusenes verneverdi er av begrenset betydning.

VERDI SOM KULTURMILJØ

Låven / landbruks- / driftsbygning er ikke særskilt vurdert, men bygningsvolumet er en viktig del av tundannelsen.

Hovedhus, anneks og låve / landbruks- / driftsbygning – sammen med store løvtrær – utgjør en helhet som danner et miljø. Denne helheten kan både leses og oppleves.



Tundannelse - Illustrasjon: Einar Jarmund & co, 2020

GENERELT - NYE UTFORDRINGER OG FORTETTING

Bolig- og tomtestørrelse må sees i sammenheng med et samlet ressurs-regnskap i et livsløpsperspektiv. Dagens kompakte boligbygging er på mange måter mer økologisk forsvarlig enn gårsdagens boliger. Dette gjelder både energieffektivitet og utnyttelsesgrad.

I dag etterspørres boligtyper og uteområder som reflekterer endringer i familie- og husholdsstruktur og nye bo- og levemønstre. Det tilsier fortetting av eksisterende boligområder – samtidig som krav til grønt- og fellesarealer og uteområder skal ivaretas.

Denne fortettingen - samt nye krav til universell utforming og miljø- og energieffektive løsninger - tilsier nye arkitektoniske formsvar som dyktige arkitekter kan løse på fremragende måter. Fortettingen kan skape gode bomiljøer og en ønsket utvikling med hensyn til utnyttelse av tomteressurser, miljø- og energieffektivitet og teknisk infrastruktur i et langsiktig perspektiv.

SAMLET VURDERING OG KONKLUSJONER

Vurderingene over er foretatt av undertegnede utfra egen faglig kompetanse og erfaring, - basert på observert tilstand utvendig og innvendig i august, gjennomgang av tilgjengelige dokumentasjon og kildemateriale, samt publikasjoner i kommunalt bibliotek og arkiv, samt digitale søk.

Bolighusenes kvaliteter er svekket av ombygginger, endringer og manglende vedlikehold i senere år.

Bolighusenes verneverdi som kulturminne er av begrenset betydning fordi de samlet sett ikke oppfyller aktuelle vurderingskriterier som benyttes for å klassifisere / definere bygninger som verneverdige.

KONKLUSJONER

Utfra en samlet vurdering konkluderer undertegnede at de to bolighusenes begrensede verneverdi isolert sett tilsier at disse ikke må bevares slik de i dag framstår, men kan transformeres.

Verneverdi er først og fremst knyttet til tundannelsen. Hovedhus og anneks – sammen med låve / landbruks- / driftsbygning og flere store løvtrær - utgjør et tun – en helhet som kan oppleves og leses som en del av lokalhistorien knyttet til landbruk og gartneridrift.

Utfra aktuelle strategier kan bolighus og låve transformeres slik at tundannelsen fortsatt kan oppleves og leses. Dette kulturmiljøet kan bidra til å skape et attraktivt boligmiljø med lokalhistorisk forankring.

AKTUELLE STRATEGIER

De to bolighusene kan transformeres - og låve- / landbruks- og driftsbygning erstattes av nybygg - gjennom følgende aktuelle strategier¹³:

1. Bevaring og istandsetting av husene

- husene istandsettes med utgangspunkt i tilgjengelig historisk dokumentasjon – som danner utgangspunkt for fotavtrykk, høyder / takvinkler og vindusformater og -inndeling. Husene tilrettelegges for egnet funksjon – bolig - eller eventuelt fellesfunksjoner.

2. Rekonstruksjon av eksisterende bebyggelse

- hvor man for eksempel kanskje også kan tillate seg å løfte taket på det største bolighuset noe for å få forskriftsmessig takhøyde i 1. etasje og kunne utnytte 2. etasje bedre.

3. Nybygg med bevaring av tunet

- hvor tunet med dagens bygningslinjer blir førende for plassering av ny bebyggelse.

Strategiene ble presentert på teams-møte mellom Kulturvern i Bærum kommune og tiltakshavers rådgivere 29.09.2020. Formålet med møtet var i tidlig fase å avklare hvilke hensyn videre prosjektutvikling bør reflektere for at kulturminnehensyn ivaretas og konflikt med kulturvernmyndigheter kan unngås. Videre utvikling av prosjektet sees i sammenheng med oppsummering fra møtet.

Bærum / Oslo – november 2020



Grete Jarmund
rådgivende arkitekt MNAL

¹³ Kilde: Presentasjon for Kulturvern Bærum kommune 29.09.2020,
utarbeidet av arkitekt Einar Jarmund & co

KILDER OG ILLUSTRASJONER

- Dokumenter knyttet til planprosess
- Stedsanalyse utført av prosjektteamet Jarmund & Vigsnes arkitekter, Rodeo arkitekter og Dronninga landskap for Bærum kommune, Selvaag bolig og Ferd Eiendom 2017
- Mulighetsstudie og presentasjoner utarbeidet av Einar Jarmund AS / Rodeo Arkitekter / Dronninga landskap 2020
- Kommuneplan for kulturminner og kulturmiljøer i Bærum 2010 – 20
- "Rik på historie – et riss av kulturhistoriens fysiske spor i Bærum" – 2012
- "Høvik Vel 100 år – en historie om en velforening og den distrikt gjennom 100 år"
- "Husmannsplasser i Bærum" utarbeidet av Arne Mohus, 1996
- «Stedsnavn i Bærum» utarbeidet av Arne Mohus 1987
- «Bærumskilden» – historisk arkiv for Bærum kommune
- Asker og Bærum leksikon
- Div. publikasjoner om Bærum og Snarøya – Bærum bibliotek
- Bærum kommunes byggesaksarkiv
- SEFRAK-rapport 1977
- Tilstandsrapport utarbeidet av sertifisert takstmann Terje Stokker 2020
- Statens kartverk
- Riksantikvarens database Kulturminnesøk
- Wikipedia
- Lokalhistoriewiki

