

# OSKLEIVA 27

## Verneverdivurdering



Halden Arkitektkontor AS

06.02.2023

## Bakgrunn

Eiendommen (98/1256) inngår i planområdet for reguleringsplan G-743 Oskleiva - Månefjellet. Planarbeidene er varslet igangsatt og oppstartsmøte er avholdt. Planinitiativ og prosess/ fremdrift er behandlet to ganger av Halden kommunes faste planutvalg (senest sak RS 2022/44 den 12.10.2022, der planutvalget også startet med en befarings). Det foreligger også en illustrert prosjektbeskrivelse (17.09.2021) som danner utgangspunkt for planutvalgets første behandling, samt utforming av reguleringsplanforslaget. Det er politisk tilslutning til planforslaget, som anses som et fortettingsprosjekt for nye boliger i byområdet. Det er hele veien i planprosessen lagt til grunn at eksisterende bygning på eiendommen Oskleiva 27 skal erstattes av en ny 4-mannsbolig: Det er ingen verken i kommunen, hos tiltakshaver, hos Saugbrugs Norske Skog eller hos reguleringsarkitekt Halden Arkitektkontor AS som har vært klar over, eller sett muligheten for at bygningen har verneverdi som enkeltobjekt (sjeldenhet, arkitektonisk høy kvalitet), eller som del av verdifullt og enhetlig bevart miljø. Boligbygning, garasje og uthus er ikke SEFRAK-registrert.



Eier (RRK Halden – en av tiltakshaverne for reguleringen) søkte derfor om rivingstillatelse i god tro. Halden kommunes byggesaksavdeling oversendte i den forbindelse saken til uttalelse den 22.11.2022 til Viken fylkeskommune. Byggesaksavdelingen mottok 07.12.2022 uttalelse fra fylkeskommunen, ved avdeling for kulturminner. Eier mottok 15.12.2022 brev fra saksbehandler Eileen Jahren Jordan-Nilsen ved kommunens byggesaksavdeling (nå i 2023 ansatt hos fylkeskonservatoren), der det ble orientert om dette, og eier ble bedt om en tilbakemelding på om rivingssøknaden skulle trekkes.

Halden Arkitektkontor har avholdt møte med kommunens planavdeling om saken 05.01.2023, og avtalte 10.01.2023 med fagleder byggesak at avdelingen oversender bakgrunnsinformasjonen, tegninger og kart som byggesaksavdelingen (og fylkeskonservatoren) har lagt til grunn for sine vurderinger så langt. Filer med scan av blue-print og gamle arkiv-dokumenter er mottatt.

## Vurderinger av bygningene på Oskleiva 27 sin betydning og verdi som enkeltobjekter og del av miljø

- Oskleiva 27 inngår ikke i verneområdet i reguleringsplanen for Damhaugen eller NB! området Damhaugen.
- Bygningene på Oskleiva 27 er ikke SEFRAK-registrert, eller på annen måte underlagt noen form for bygningsvern.

### De enkelte bygninger på eiendommen



Garasjen på eiendommen er åpenbart ikke verneverdig, og bør rives før den bryter sammen av langt fremskredet forfall.



Uthuset er også sterkt preget av manglende vedlikehold over lang tid.

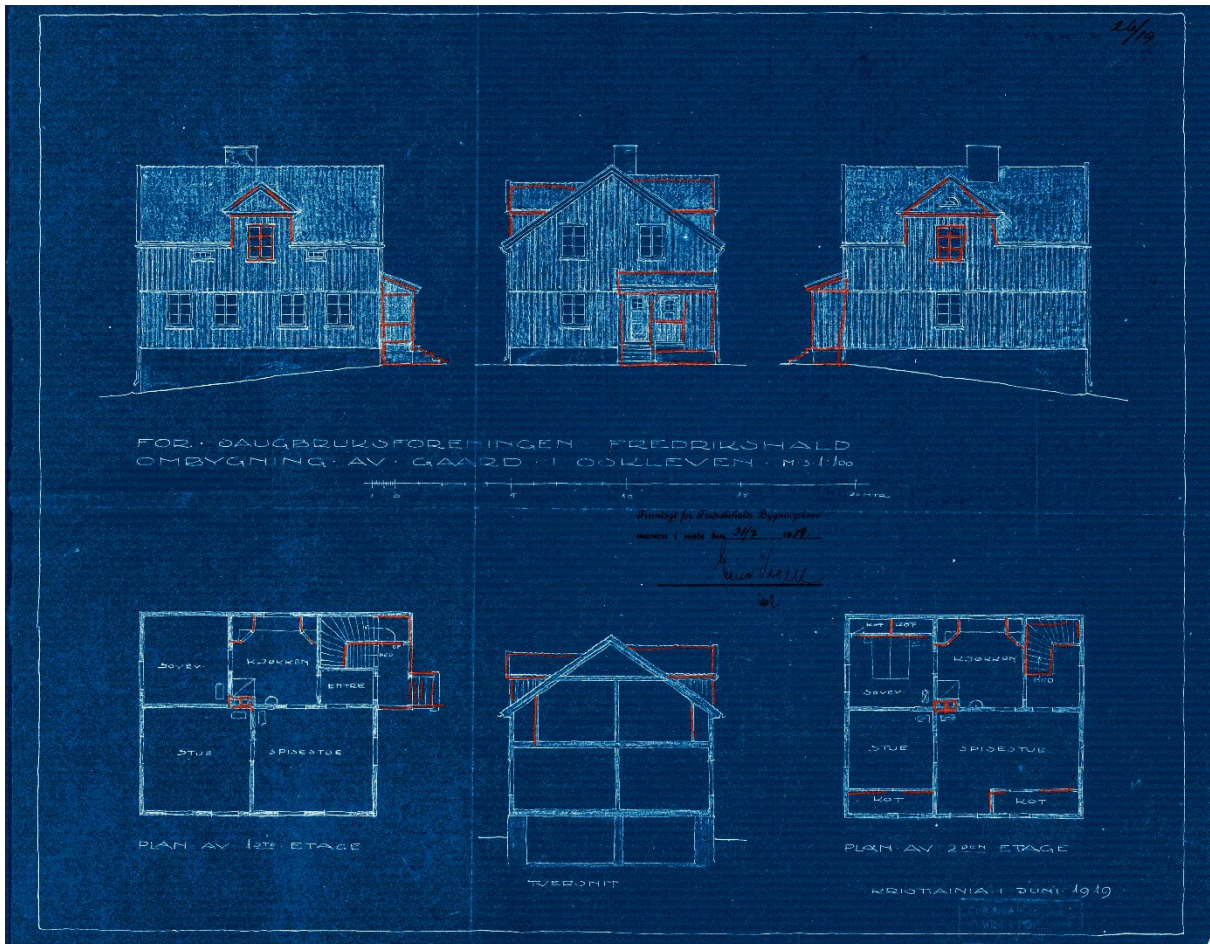


Vinduer og lektepanel har omfattende råteskader, og er praktisk og økonomisk sett hinsides redning. Tidligere enkeltkrum takstein er skiftet ut med betong-takstein. Lektepanel er ikke originalt (fra 1919). Hele bygningen er sterkt preget av forfall.



Blue-printet av uthuset er datert 9/9 1919, og er signert Fr.hald, Saugbrugsforeningen. Tegningen viser 2 vedskjul, to utedoer, to boder og en 3m bred car-port/ garasje.

Bolighuset er en horisontaldelt tomannsbolig.



Blueprint av Oskleiva 27 er datert Kristiania 1.juni 1919, med et svakt stempel (?) i nedre høyre hjørne. Tegningen er merket: «For Saugbrugsforeningen Fredrikshald, Ombygning av gaard i Oskleven, MS 1:100».

Blueprintet fremstår som løst og skissemessig, har ingen målsetting eller angivelse av fasaderetninger, og mangler nord-pil. Tegningen viser en standard horisontaldelt tomannsbolig for to familier. Planløsningene består av stue, spisestue, ett soverom og kjøkken.

Primitiv planløsning uten korridorer. Spesielt nordøstfasaden har utforming som normalt ville blitt ansett som mangelfull/uheldig både den gang, som i dag.

Dateringen sammenfaller i årstall med uthus-tegningen.



Det er ingen autentiske utvendige detaljer igjen i fasadene, verken når det gjelder tak, takrenner, vegger/ panel, vinduer, dører eller belistning/ markeringsdetaljer eller omramninger.



Med unntak av syd-øst gavlen står bygningen uten panel. På syd-østveggen er det stående lektepanel – muligens fra 1970-tallet på inngangs-tilbygget, og ellers tømmermannspanel, som antagelig er det nyeste panelet.



Det vises for øvrig til statusvurdering av tilstand av bygning og bygningsdeler fra ing. Offenberg.

#### Vurdering av bygningens verneverdi som enkeltobjekt.

Bygningen representerer ikke en unik eller sjelden bygningstype. Bygningen har betongtaksten, ødelagte H-vinduer, mangler panel/ har råteskadd panel av nyere dato og har ingen autentisitet igjen. Eventuelt ønske om «tilbakeføring» vil i så fall måtte bli en replika. Bygningen har ikke verken unik karakter, spesiell arkitektur eller sjeldenhet som kan forsvare en slik ressursbruk.

## Vurdering av eiendommens verneverdi

Eiendommen er av bygningsmyndigheten beskrevet med et bevart gammelt hageanlegg, med murer, gamle frukttrær og hagevekster. Hovedhus og uthus er beskrevet som typisk arkitektonisk utforming for villaarkitekturen i perioden, med trekk fra både klassisisme og nybarokk. Det antydes at arkitekten bak dette kan ha vært Magnus Poulsson.

### VURDERING

Det er ikke funnet spor etter et betydningsfullt eller planlagt hageanlegg.



Det er forstøtningsmur mot kleiva på grunn av høydeforskjell, men ikke hagemurer i hageanleggsforstand. Noen eldre frukttrær, eldre flettverksgjerde, samt lavt stakitt mot nedenforliggende nabo-eiendom, men ikke spor etter grusganger, symmetriske bed eller annet som kan tyde på at det har vært et bevaringsverdig hageanlegg her.



Uteområdene består av helt vanlig gårdsplass, samt tradisjonell hage.

### VILLA-ARKITEKTUR

Det er vanskelig å se at den tradisjonelle tomannsboligen, med uthus for en tomannsbolig og hagen fremstår som en villa med trekk fra både klassisisme og nybarokk. Tegningen fremstår som litt sen og enkel/folkelig empire. Det er ingen slike stil-trekk tilbake i dag.



Flyfoto fra 1948 viser at adkomsten til boligene på pynten (Oskleiva 29, 31 og 33) gikk gjennom/ over gårdsplassen til Oskleiva 27.

På senere flyfoto (1960) ligger stikkveien der den går i dag.

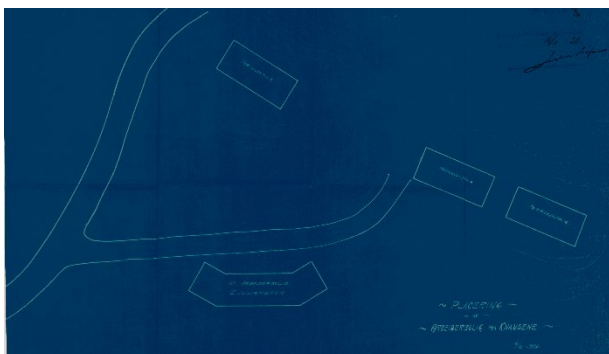
## Vurdering av bygningene på eiendommen Oskleiva 27s betydning som del av miljø

### BAKGRUNN

Det er stilt spørsmål ved om Oskleiva 27 kan inngå i et større samtidig byggeprosjekt i området i regi av Saugbrugs, der det ble søkt om å oppføre arbeiderboliger og funksjonærboliger. Oskleiva 27 er beskrevet som en formannsbolig, benevnt «Villa Utsikten», og at eiendommen med hovedhus, uthus og hage, sammen med miljøet det inngår i, kan inneha lokal og regional verneverdi. Bygningen anses for å stå i en industrihistorisk og sosialhistorisk sammenheng med arbeiderboligene tilknyttet Saugbrugsforeningen.

### UNDERSØKELSER

Det er undersøkt om noen i Saugbrugsforeningen med historisk kompetanse, samt lokalhistorisk generell kompetanse om Halden, har hørt om et slikt prosjekt. Det er videre gjort undersøkelser hos kommunens geodata-avdeling (historiske kart).



Det har ikke kommet for dagen at noen kjenner til noe slikt. Det man vet, er at Saugbrugsforeningen har oppført tre tomannsboliger (Oskleiva 41, 43 og 45).

Disse bygningene finner man igjen på reguleringsplan for Knausene Grimsrødhøgda fra 9. desember 1947, merket som trehus bygget tidligere. Det betyr at disse må være oppført



mellom 1920 og 1947.



Reguleringsplan Knausene Grimsrødhøgda

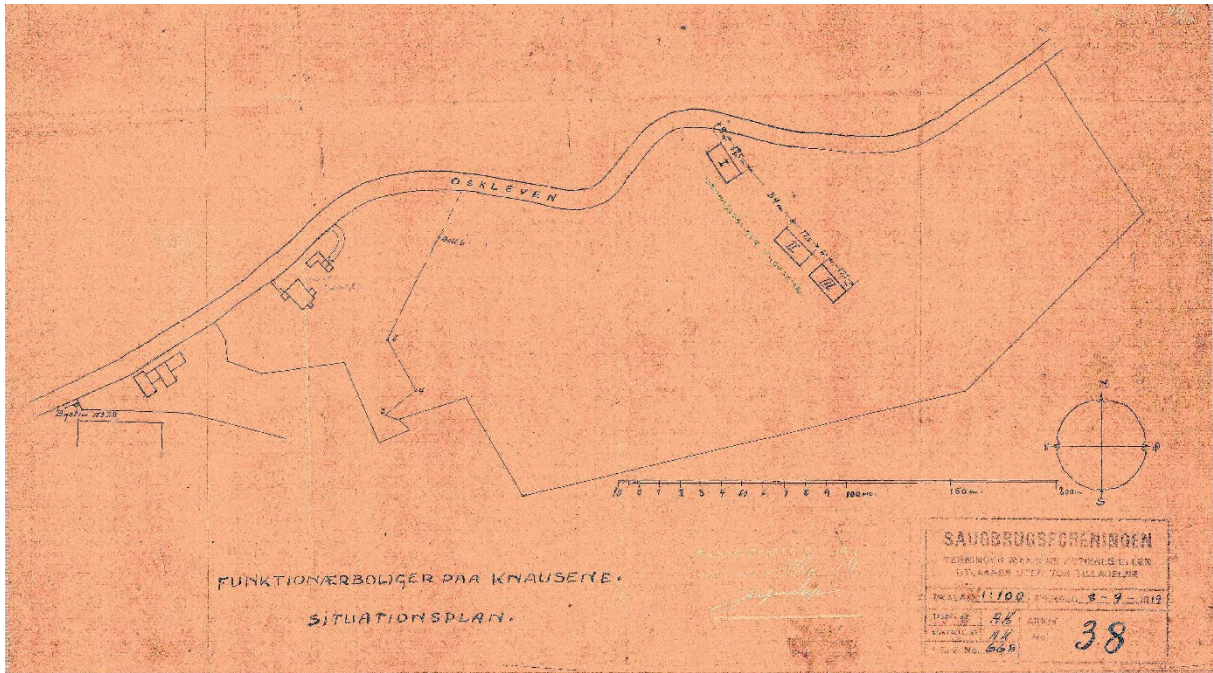


Oskleiva 41 og 43

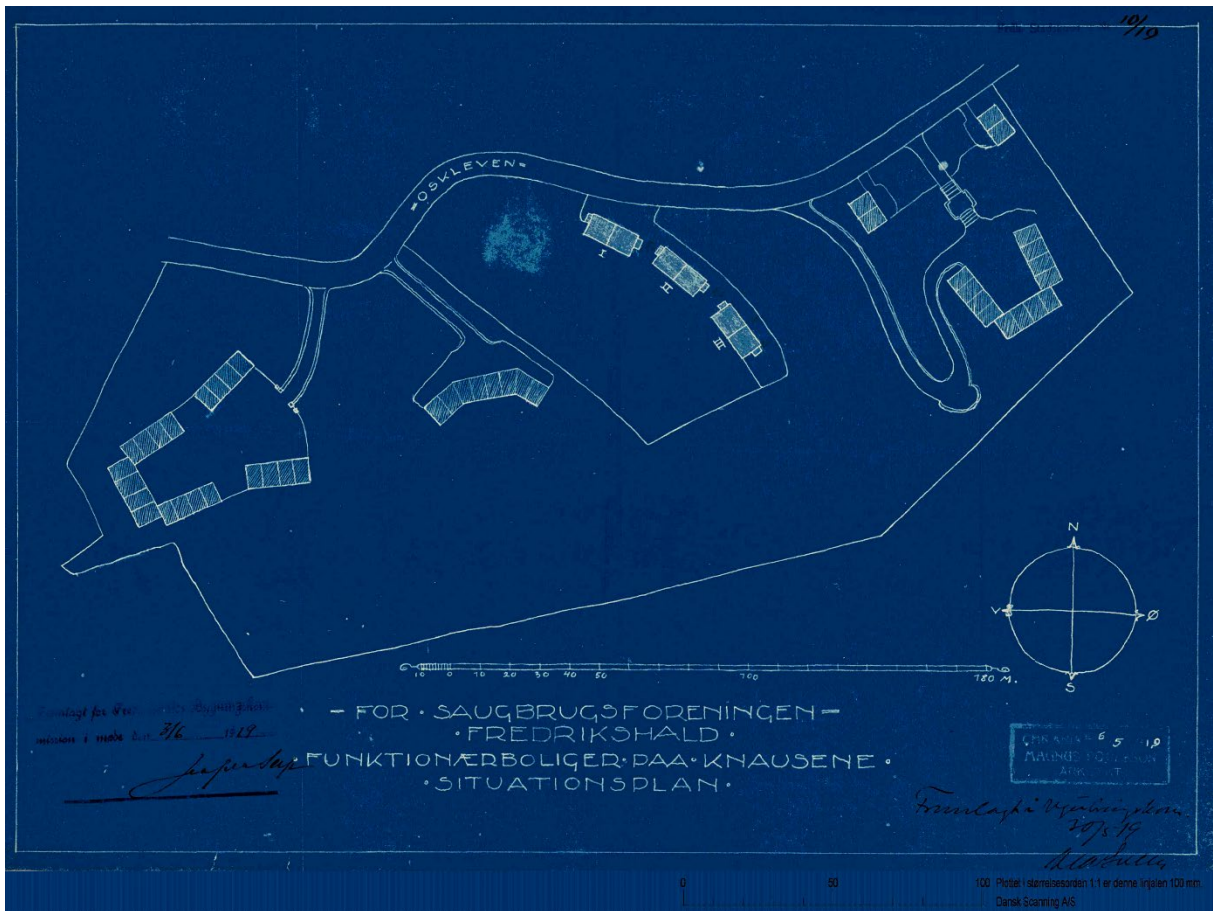


Oskleiva 45

Disse tre bygningene ligger langt høyere opp i Oskleiva enn nr.27. Disse bygningene har annen type arkitektur og uttrykk enn nr. 27. Bygningene bærer i dag preg av bygging av nyere verandaer, tilbygg og vinduer. Det er i dagens situasjon ikke mulig å forstå/ sanse at disse står i en sosialhierarkisk/ industrihistorisk sammenheng med nr.27 lenger ned i Oskleiva.

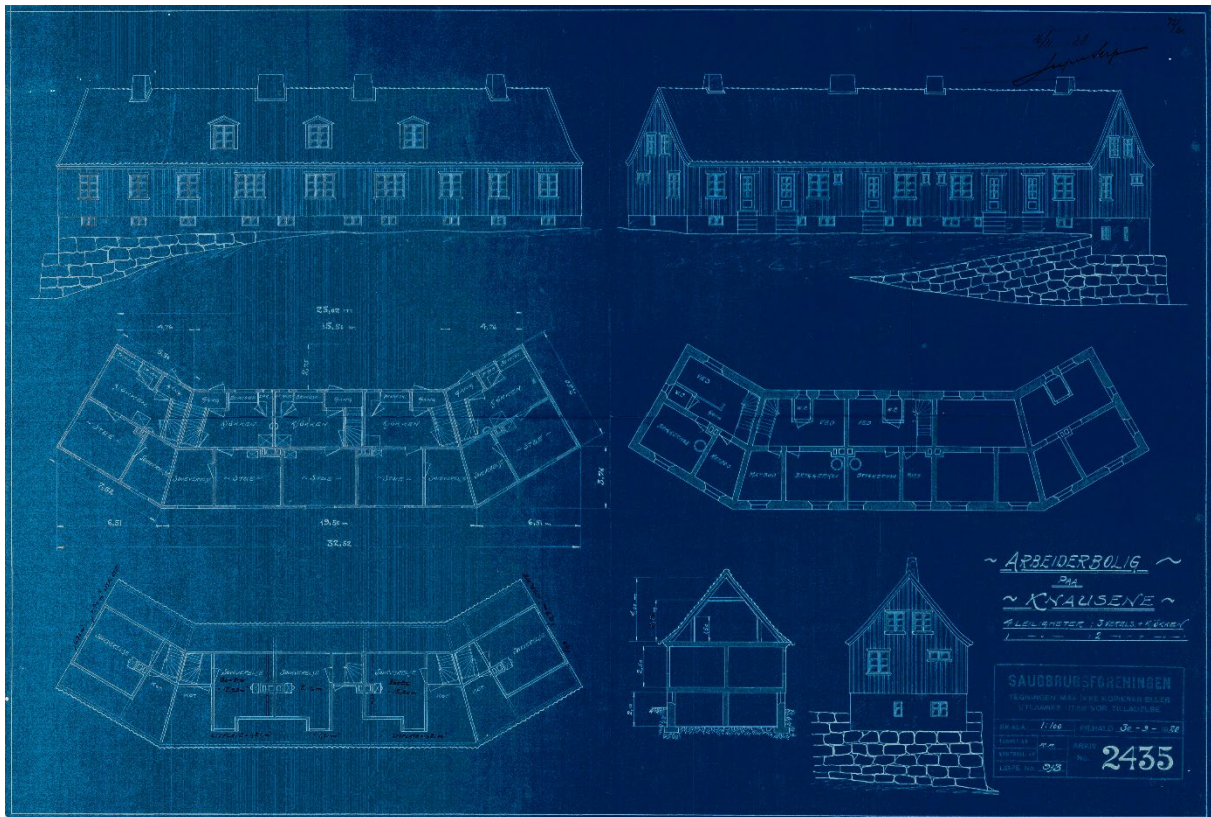


Situasjonsplan utarbeidet av Saugbrugsforeningen 8/9 1919, for tre planlagte funksjonærboliger på Knausene. Bygninger i Oskleiva 23, 25 og 27 er vist til venstre.



Situasjonsplan som viser et ikke gjennomført prosjekt. Det er kun funksjonærboligene I, II og III (over) som ble bygget.

Blueprint av 5 ikke oppførte arbeiderboliger på Knausene. Antagelig fra byggemelding fra Saugbrugsforeningen 6.oktober 1920. Tegnet av R.A. i Saugbrugsforeningen. Arkivnr.2435, datert 30.09.1920.



Oskleiva 39, vertikaldelt tomannsbolig som ble oppført istedenfor de tidligere planlagte arbeiderboligene.