



ULLERUD GÅRD, FROGN KOMMUNE

Konsekvensutredning og kulturhistorisk vurdering

Kari Larsen, Anne-Cathrine Flyen





Norsk institutt for kulturminneforskning (NIKU)
 Storgata 2, Postboks 736 Sentrum, 0105 Oslo
 Telefon: 23 35 50 00
www.niku.no

Tittel Ullerud gård, frogn kommune Konsekvensutredning og kulturhistorisk vurdering	Rapporttype/nummer NIKU Oppdragsrapport 75/2012	Publiseringsdato [Publiseringsdato]
	Prosjektnummer 1020230	Oppdragstidspunkt Mai 2014
	Forsidebilde Ullerud gård. Foto: NIKU	
Forfatter(e) Kari Larsen, Anne-Cathrine Flyen	Sider Skriv inn antall sider	Tilgjengelighet Åpen
	Avdeling By og landskap	

Prosjektleder Kari Larsen
Prosjektmedarbeider(e) Anne-Cathrine Flyen
Kvalitetssikrer Gro Jerpåsen

Oppdragsgiver(e) Jostein Rønsen arkitekter AS
--

<p>Sammendrag</p> <p>Denne rapporten er skrevet som et utdypende tillegg til konsekvensutredningen som er utarbeidet i forbindelse med regulering av Ullerud gård, Frogn kommune. Formålet med reguleringsplanen er å legge til rette for nybygg og utvidelse av eksisterende sykehjem på Ullerud. Planområdet er i sin helhet del av tidligere Ullerud gård. Dagens anlegg på Ullerud er rest av et mye større anlegg. Hovedbygningen (også kalt Murhuset) fra 1914 er i dag det eneste bevarte huset fra det gamle gårdstunet. Den ligger på en høyde, og er godt synlig fra Osloveien i sør. Deler av hageanlegget med linnealleen og karakteristiske oppmuringer og trapper er bevart. Det er i løpet av de siste årene foretatt store inngrep i kulturmiljøet. Likevel er det fortsatt viktige kulturhistoriske verdier knyttet til anlegget/kulturmiljøet. Miljøet har stor lokal verdi knyttet til personhistorie og bygningens bruk/funksjon. Opplevelsen av anlegget i nærmiljøet; det monumentale preget av litt opphøyet og tilbaketrukket verdighet, er også en viktig verdi. Utbyggingen av trinn 2 av Ullerud sykehjem, vil ikke berøre bygningen eller hageanlegget direkte. Tiltakets virkning er knyttet til reduksjon av lesbarhet og redusert opplevelsesverdi. En utbygging i tråd med planen, vil medføre at opplevelsen av miljøet og bygningen som monumental vil svekkes betydelig.</p>

Emneord Drøbak, Ullerud, hageanlegg, konsekvensutredning

Avdelingsleder

Gro Jerpåsen

Forord

Denne rapporten er skrevet som et utdypende tillegg til konsekvensutredningen som er utarbeidet i forbindelse med regulering av Ullerud gård, Frogn kommune. Formålet med reguleringsplanen er å legge til rette for nybygg og utvidelse av eksisterende sykehjem på Ullerud. I oppdraget er NIKU bedt om å gjøre en kulturhistorisk vurdering av kulturmiljøet på Ullerud.

Oppdraget er utført for Jostein Rønsen Arkitekter AS, som er ansvarlige for utarbeidelsen av reguleringsplanen.

Rapporten er utarbeidet av arkeolog Kari Larsen (prosjektleder) og siv.ark. Anne-Cathrine Flyen.

Innholdsfortegnelse

1	Oppdragsbeskrivelse	7
1.1	Kilder.....	12
1.2	Avgrensing av analyseområdet	7
2	Beskrivelse av utbyggingsplanene.....	14
3	Beskrivelse av anlegget og kulturhistorisk bakgrunn	18
3.1	Kulturhistorisk bakgrunn	18
4	Vurdering av verdi og konsekvenser av tiltaket	22
4.1	Vurdering av verdi	24
4.2	Vurdering av omfang.....	Feil! Bokmerke er ikke definert.
4.3	Samlet vurdering og anbefaling	28
5	Kilder.....	31

1 Oppdragsbeskrivelse

Frogn kommune ønsker at de skal bygges flere sykehjemsplasser på tomten til Ullerud gård, like ved Drøbak. Utbyggingen er foreslått oppdelt i ulike byggetrinn, og byggetrinn 2 innebærer bygging sør for hovedhuset og hagen til Ullreud gård. Tiltaket utløser krav om konsekvensutredning etter forskrift om konsekvensutredninger § 3d: detaljreguleringer som innebærer endringer av kommuneplan eller områderegulering, ettersom planen etter forskriftens § 4 a) kommer i konflikt med områder med særlige verdifulle kulturminner som er vernet i dagens regulering.

Denne rapporten vurderer de konsekvensene en planlagt utbygging, byggetrinn 2, vil ha for kulturmiljøet på Ullerud. Rapporten er et tillegg til konsekvensutredningen utført av Jostein Rønsen Arkitekter AS (Rønsen 2014).

Oppdraget er utført for Jostein Rønsen Arkitekter AS, som er ansvarlige for utarbeidelsen av reguleringsplanen.

1.1 Avgrensning av analyseområdet

Analyseområdet omfatter det arealet som er avsatt til byggetrinn 2, se figur 6 og 7. I tillegg omfatter analysen et tilhørende influensområde. Influensområdet er det samlede området der en kan forvente virkninger av tiltaket på kulturminner og kulturmiljøer. Den del av influensområdet som ligger utenfor det definerte planområdet kan bli påvirket av tiltaket og/eller må sees i sammenheng med arealer innenfor planområdet. I foreliggende analyse har vi valgt å avgrense influensområdet til områder som ligger sør/sør-vest for det regulerte bevaringsområdet, se figur 1. Denne inndelingen ansees som fornuftig mht å framstille beslutningsrelevant informasjon.



Figur 1 Området regulert til hensynssone bevaring markert med rødt, og influenssone markert med hvit, stiplet linje

1.2 Definisjoner: Kulturminner og kulturmiljø

Kulturminner og kulturmiljø defineres av lov om kulturminner av 1978 (kulturminneloven). Med kulturminner menes alle spor etter menneskelig virksomhet i vårt fysiske miljø, herunder lokaliteter som det knytter seg historiske hendelser, tro eller tradisjoner til.

Kulturminner eldre enn 1537, erklærte stående byggverk fra perioden 1537 – 1650 og samiske kulturminner eldre enn 100 år er automatisk fredet (§ 4). Fredingen omfatter en sikringszone på 5 meter (§ 6). Skipsfunn eldre enn 100 år er også gitt automatisk vern (§ 14). Slike kulturminner benevnes i det følgende som automatisk fredete kulturminner. Kulturminner (ikke samiske) som er yngre enn 1537 og samiske kulturminner yngre enn 100 år er følgelig ikke fredet ved lov og omtales som etter-reformatoriske eller nyere tids kulturminner.

Med kulturmiljø menes områder hvor kulturminner inngår som en del av en større helhet eller sammenheng.

2 Metode og datagrunlag

Metodisk har vi støttet oss på følgende veiledere:

- Riksantikvarens veileder *Kulturminne og kulturmiljø i konsekvensutgreiingar*(2003).
- Statens vegvesens veileder for konsekvensanalyser, *Håndbok 140*

Tiltaket vurderes opp mot 0-alternativet, som er dagens situasjon inkludert vedtatte planer.

2.1 Vurdering av verdi

Verdivurderingene er gjort med utgangspunkt i Riksantikvarens veiledere og håndbøker (2006, 2013). Generelt er det vanlig å dele inn i tre ulike verdityper:

I. Kunnskapsverdier. Hvilke kunnskaper kan kulturminnet gi oss? Kulturminnene har en særlig betydning som kilde til kunnskap om og forståelse av fortida. Dette kan gjelde ulike forhold som kulturminnenes opprinnelse, bruk og betydning for menneskers liv, tro og samfunnsforhold generelt og interaksjonen mellom menneske og natur.

II. Opplevelsesverdier. Hvilke opplevelser kan kulturminnet gi oss? Opplevelsesverdiene er knyttet til allmenhetens eller ulike gruppers opplevelser og kan slik sett sies å ha en mer personlig forankring enn kunnskapsverdiene. Mange av opplevelsesverdiene er knyttet til hvordan kulturminnene påvirker oss som mennesker og som fellesskap.

III. Bruksverdier. Hva kan vi bruke kulturminnet til? Kulturminnene kan knyttes til videreføring av dagens bruk og danne grunnlag for ny verdiskaping og endret bruk, der verdiene både kan ivaretas og økes. Verdiene kan imidlertid også reduseres gjennom manglende eller feilaktig bruk. (Kilde: Riksantikvaren 2013)

Til hjelp i å konkretisere og vurdere disse verdiene, vurderes kulturminnenes egenskaper etter et utvalg kriterier:

- Er kulturminnet sjeldent av opprinnelse, eller er det blitt sjeldent som resultat av historiens tilfeldige eller planmessige utvelgelse?
- Er kulturminnet representativt for noe som var vanlig i fortid eller som er vanlig i nåtid?
- Kulturminnet representerer faser med særlig betydning for historien
- Kulturminnet er knyttet til virksomheter med særlig betydning for historien
- Kulturminnet er knyttet til hendelser eller begivenheter med særlig betydning for historien
- Kulturminnet er knyttet til personer med særlig betydning for historien
- Kulturminnet er av særlig betydning for en eller flere etniske grupper (den samiske urbefolkningen, nasjonale minoriteter eller andre etniske grupper)
- Kulturminnet har særlig arkitektonisk og arkitekturhistorisk verdi
- Kulturminnet har særlig betydning som kilde til historien der det finnes få eller ingen skriftlige kilder
- Kulturminnet har særlig betydning som ressurs for lokal utvikling og verdiskaping
- Kulturminnets alder og type utløser juridiske virkemidler på nasjonalt plan

I tillegg har vi støttet oss på Statens Vegvesens tabell for vurdering av verdi når det gjelder vektning av verdier langs en skala på liten-middels-stor, se tabell 1.

Tabell 1 Vekting av verdi (fra Statens Vegvesen, 2006).

Type kulturmiljø	Liten verdi	Middels verdi	Stor verdi
Fornminner/ samiske kulturminner (automatisk fredet)	Vanlig forekommende enkeltobjekter ute av opprinnelig sammenheng	Representative for epoken/funksjonen og inngår i en kontekst eller i et miljø med noe tidsdybde. Steder det knytter seg tro/tradisjon til	Sjeldent eller spesielt godt eksempel på epoken/funksjonen og inngår i en svært viktig kontekst eller i et miljø med stor tidsdybde. Spesielt viktige steder som det knytter seg tro/tradisjon til
Kulturmiljøer knyttet til primærnæringene (gårdsmiljøer/fiskebruk/småbruk og lignende)	Miljøet ligger ikke i opprinnelig kontekst. Bygningsmiljøet er vanlig forekommende eller inneholder bygninger som bryter med tunformen. Inneholder bygninger av begrenset kulturhistorisk/arkitektonisk betydning.	Miljøet ligger delvis i opprinnelig kontekst. Enhetlig bygningsmiljø som er representativt for regionen, men ikke lenger vanlig og hvor tunformen er bevart. Inneholder bygninger med kulturhistorisk/arkitektonisk betydning.	Miljøet ligger i en opprinnelig kontekst. Bygningsmiljø som er sjeldent eller særlig godt eksempel på epoken/funksjonen og hvor tunformen er bevart. Inneholder bygninger med stor kulturhistorisk/arkitektonisk betydning.
Kulturmiljøer i bebygde områder (bymiljøer, boligområder)	Miljøet er vanlig forekommende eller er fragmentert. Inneholder bygninger som har begrenset kulturhistorisk betydning.	Enhetlig miljø som er representativ for epoken, men ikke lenger vanlig. Inneholder bygninger med arkitektoniske kvaliteter og/eller kulturhistorisk betydning.	Enhetlig miljø som er sjeldent eller særlig godt eksempel på epoken. Inneholder bygninger med spesielt store arkitektoniske kvaliteter og/eller av svært stor kulturhistorisk betydning.
Tekniske og industrielle kulturmiljøer og rester etter slike (industri, samferdsel)	Miljøet er vanlig forekommende. Inneholder bygninger uten spesielle arkitektoniske kvaliteter.	Miljøet er representativt for epoken, men ikke lenger vanlig. Inneholder bygninger med arkitektoniske kvaliteter.	Miljøet er sjeldent og spesielt godt eksempel på epoken. Inneholder bygninger med spesielt store arkitektoniske kvaliteter.
Andre kulturmiljøer (miljøer knyttet til spesielle enkeltbygninger, kirker, kulturlandskap, parker og lignende)	Miljøet er vanlig forekommende og/eller er fragmentert. Bygninger uten spesielle kvaliteter. Vanlig kulturlandskap med endret topografi.	Miljø som er representativ for epoken, men ikke lenger vanlig. Bygninger/objekter med arkitektoniske/ kunstneriske kvaliteter. Vanlig kulturlandskap med noe endret topografi.	Miljø som er sjeldent og/eller særlig godt eksempel på epoken. Bygninger/objekter med svært høy arkitektonisk/kunstnerisk kvalitet. Sjeldent/gammelt kulturlandskap.

2.2 Vurdering av omfang

Omfang er en vurdering av hvilke konkrete endringer tiltaket antas å medføre for ulike kulturmiljø. Kriteriene brukt for å vurdere tiltakets omfang følger her i hovedsak det som er angitt i Statens vegvesens håndbok 140 (2006), jf tabell 2.

Tiltakets omfang vurderes for områder som direkte og indirekte berøres av tiltaket, dvs. områder hvor det antas at kulturminner og kulturhistoriske verdier kan påvirkes av tiltaket. Direkte innvirkning innebærer fysisk påvirkning/endring, først og fremst i form av fjerning, ødeleggelse, skade eller tildekking av kulturminner. Eksempelvis kan bygging av vei komme til å ødelegge eller skade kulturminner i veitrasèen. Områder hvor kulturminner og kulturmiljø kan påvirkes direkte er anleggsområde og øvrige områder som berøres av anleggsvirksomhet. Indirekte innvirkning kan skje ved at kulturminner og kulturmiljøer blir liggende i et område som utseendemessig er fjernt fra det miljøet som eksisterte på den tiden da kulturminnet eller kulturmiljøet ble dannet og hadde sin funksjon. Indirekte innvirkning vil fortrinnsvis være av visuell karakter.

Tabell 2 Vurdering av omfang, etter Statens Vegvesen, Håndbok 140 (Statens Vegvesen 2006).

	Stort positivt omfang	Middels positivt omfang	Lite/intet omfang	Middels negativt omfang	Stort negativt omfang
Kulturminner og –miljøers endring og lesbarhet	Tiltaket vil i stor grad bedre forholdene for kulturminner/miljøer Tiltaket vil i stor grad øke den historiske lesbarheten	Tiltaket vil bedre forholdene for kulturminner/miljøer Tiltaket vil bedre den historiske lesbarheten	Tiltaket vil stort sett ikke endre kulturminner/miljøer Tiltaket vil stort sett ikke endre den historiske lesbarheten	Tiltaket vil medføre at kulturminner/miljøer blir skadet Tiltaket vil redusere den historiske lesbarheten	Tiltaket vil ødelegge kulturminner/miljøer Tiltaket vil ødelegge den historiske lesbarheten
Historisk sammenheng og struktur	Tiltaket vil i stor grad styrke den historiske sammenhengen mellom kulturmiljøer og deres omgivelser Tiltaket vil i stor grad forsterke historiske strukturer	Tiltaket vil styrke den historiske sammenhengen mellom kulturmiljøer og deres omgivelser Tiltaket vil forsterke historiske strukturer	Tiltaket vil stort sett ikke endre den historiske sammenhengen mellom kulturmiljøer og deres omgivelser Tiltaket vil stort sett ikke endre historiske strukturer	Tiltaket vil svekke den historiske sammenhengen mellom kulturmiljøer og deres omgivelser Tiltaket vil redusere historiske strukturer	Tiltaket vil bryte den historiske sammenhengen mellom kulturmiljøer og deres omgivelser Tiltaket vil ødelegge historiske strukturer

2.3 Vurdering av konsekvens

Konsekvensen blir vurdert med utgangspunkt i en matrise ("konsekvensvifte" – se tabell 23) der en sammenholder verdi og omfang. Konsekvensen er inndelt i en nidelt skala fra svært stor negativ konsekvens til svært stor positiv konsekvens.

Tabell 3 Konsekvensvifte (Statens vegvesen 2006:142)

Verdi ingen verdi	Omfang		
	Liten	Middels	Stor
Stort positivt	Meget stor positiv konsekvens (++++)	Stor positiv konsekvens (+++)	Middels positiv konsekvens (++)
Middels positivt			
Lite positivt	Lite positiv konsekvens (+)	Ubetydelig (0)	Liten negativ konsekvens (-)
Intet omfang Lite negativt			
Middels negativt	Middels negativ konsekvens (- -)	Stor negativ konsekvens (- - -)	Meget stor negativ konsekvens (- - - -)
Stort negativt			

2.4 Forslag til avbøtende tiltak

Tiltak som blir anbefalt eller foreslått for å redusere negative virkninger skal omtales som avbøtende tiltak. Slike tiltak kan være justering av fysiske tiltak, eller miljøtiltak som kan dempe tiltakets visuelle omfang.

2.5 Kilder

Vi har i oppdraget i stor grad basert oss på lett tilgjengelig kildemateriale, i form av bygdebøker og annen relevant lokalhistorisk litteratur, samt den kultur- og planhistoriske gjennomgangen som er foretatt i forbindelse med utarbeidelse av konsekvensutredning for den aktuelle reguleringen

(Rønsen 2014). Vi har i tillegg gjennomført egen befarings, foretatt 13. mai 2014. unnskapsgrunnlaget vurderes å være tilstrekkelig.

2.6 Vurdering av usikkerhet

Usikkerhetene knytter seg til opplysninger om plassering av tidligere gårdsbebyggelse og hageanleggets utforming, fra tekstlige beskrivelser og kart samt presise dateringer. Ingen av usikkerhetene har innvirkning på vurderingene.

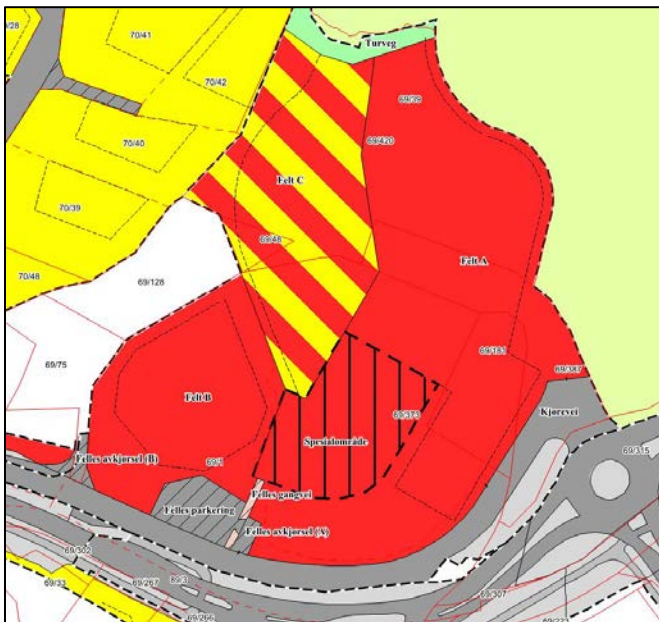
3 Beskrivelse av utbyggingsplanene

Frogn kommune har vedtatt at det skal bygges nytt sykehjem på kommunens eiendom på Ullerud (se kart figur 2).



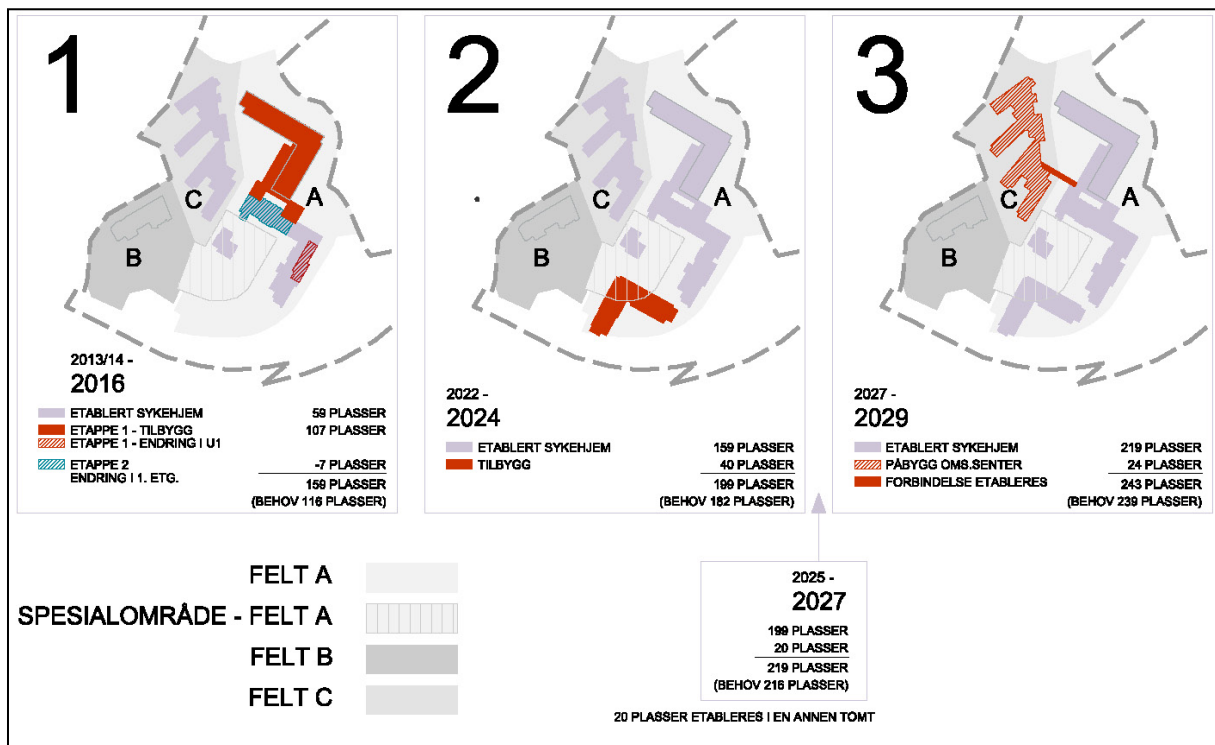
Figur 2 Kart som viser eiendomsforhold i området. Eiendommene eiet av kommunen innenfor planens begrensning er markert med gul farge (kilde: Planprogrammet).

Gjeldende regulering for området i dag, fremgår av plankartet vist i figur 3.



Figur 3 Gjeldende regulering på Ullerud i dag. Hensynsone bevaring markert med sort skravur.

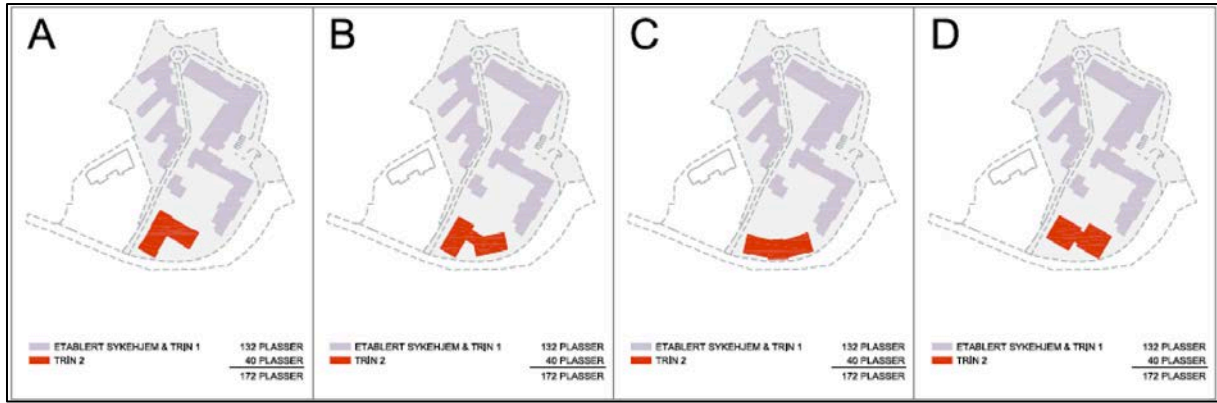
Konseptvalg for utbyggingen ble behandlet av kommunestyret 7.oktober 2013. Denne la opp til at arealutnyttelse og byggehøyder for felt A økes ift. gjeld. regulering, utbygging i og tett på spesialområdet innenfor felt A og trinnvis utbygging ift konstatert kapasitetsbehov, jf figur 4.



Figur 4 Planlagt utbygging, alle byggetrinn vist med bevaringssone (skravert) i gjeldende plan

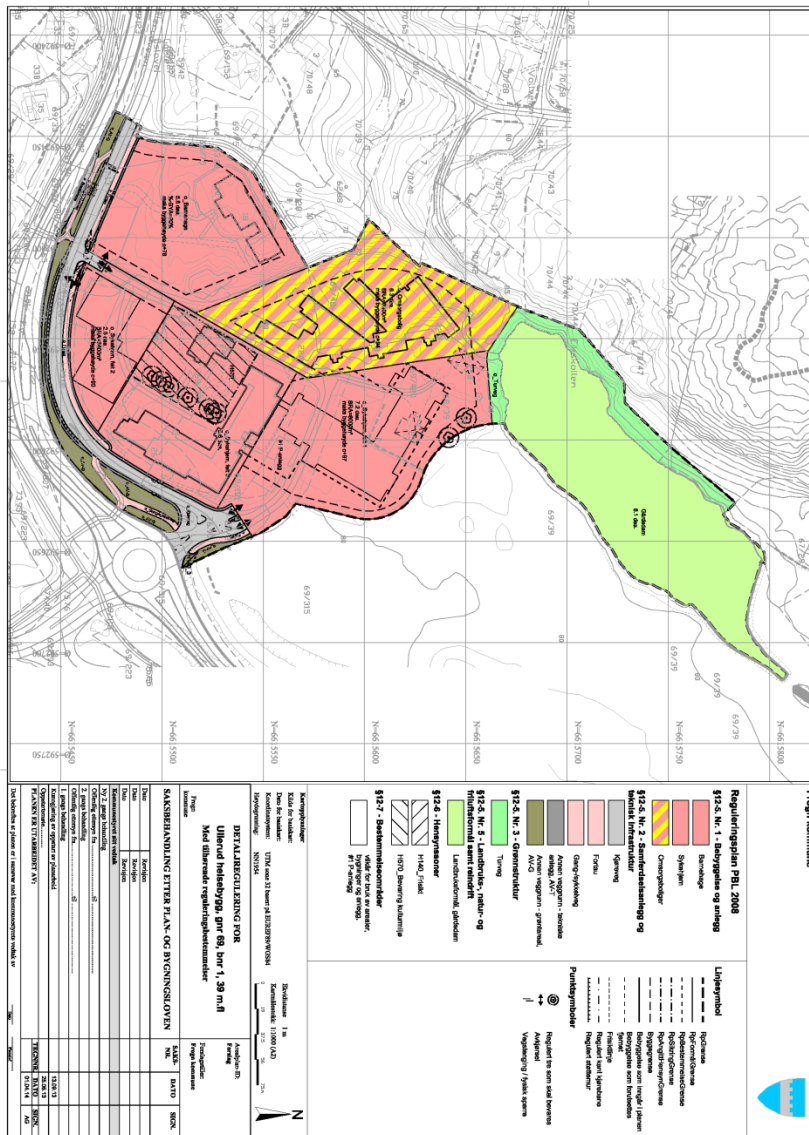
Byggetrinn 2 innebærer etter dette konseptet bygging sør for det tidligere herredshuset, ned mot Osloveien (se figur 6 og 7). Målet er å gjøre plass til 40 nye sykehjemsplasser i tillegg til noen fellesfunksjoner og parkering i kjelleren. Deler av den foreslåtte nye bebyggelsen ligger innenfor området som er regulert til spesialområde bevaring/avsatt til hensynssone i gjeldende reguleringsplan, vedtatt i 2007.

For å ivareta forhold knyttet til kulturmiljøet, samt imøtekomme arealkrav Frogn kommune har satt for byggetrinn 2 og Husbankens krav til planløsning/organisering, ble det utredet ulike alternativer for byggetrinn 2 (se figur 5). Alternativ D, med to paviljongbygg med atriumorganisering sammenkoblet med felles funksjoner og adkomst, utformet som lett glassvolum som ivaretar innsyn mot kulturmiljøet fra Osloveien, og hvor store terrenginngrep unngås og bevaringssone påvirkes minimalt, er lagt til grunn for det videre planforslaget og denne konsekvensvurderingen.



Figur 5 Ulike alternativer for byggetrinn 2.

Nedenfor er vist forslagene til regulering av tomten på Ullerud, i tråd med valgte konsept og alternativ D for utbygging av Byggetrinn 2 (se figur 6 og 7).



Figur 6 Plankart, foreslått utbygging Ullerud Sykehjem

4 Beskrivelse av anlegget og kulturhistorisk bakgrunn

4.1 Anlegget i dag

Planområdet er i sin helhet del av tidligere Ullerud gård. Dagens anlegg på Ullerud er rest av et mye større anlegg – Ullerud gård. Hovedbygningen (også kalt Murhuset) fra 1914 er i dag det eneste bevarte huset fra det gamle gårdstunet. Den ligger på en høyde, og er godt synlig fra Osloveien i sør.

Deler av hageanlegget med linnealleen og karakteristiske oppmuringer og trapper er bevart. I bakkant av anlegget ligger Ullerudvannet, anlagt i 1895 til brukt for isskjæring

Det tidligere herredshuset med hage er regulert til spesialområde bevaring. Det samme området er avmerket med hensynssone for bevaring av kulturmiljø i kommuneplanens arealdel. I 2011 ble huset pusset opp utvendig, og i 2013 sto huset klart også innvendig, og er i dag i bruk som psykiatrisk dagsenter.



Figur 8 Parti fra hagen i dag.

4.2 Kulturhistorisk bakgrunn¹

Ullerud gård antas å være ryddet i tidlig kristen tid. Navnet kommer fra gammelnorsk Uglurud utledet fra navnet på bekken som danner Ulleruddammen, Uгла.

¹ Teksten i dette kapittelet er hentet fra: Jostein Rønsen arkitekter AS 2014: Detaljregulering for Ullerud helsebygg – kulturhistorisk redegjørelse

Ullerud gård ligger langs Osloveien ved innfarten til Drøbak. Den gamle veitraseen gikk gjennom tunet på Ullerud, der den møtte Sogstiveien. Ullerud har vært en betydningsfull gård i Frogn helt tilbake til 1500-tallet, blant annet som sete for tingsamlinger og som fogdegård.

Gården omfattet på sitt største rundt 170 mål innmark og 300-350 mål skog. Innmarka strakk seg nord og sør for dagens Osloveien, mens skogen var øst for innmarka, langs Ullerudåsens vestskråning og på den flate åstoppen (Ullerudflaket).

Gården ble delt i Søndre og Nordre Ullerud i 1922. Etter delingen omfatter Søndre Ullerud gårdens hovedbygning – i dag "murhuset" og 17 mål jord, mens Nordre Ullerud fikk mesteparten av innmark og skog fra hovedbølet - 120 mål jord (i dag golfbanen og næringsområde øst for Osloveien) og rundt 200 mål skog - i dag boligfelt med terrasseblokker og småhus. Alle bygningene på Nordre Ullerud er oppført etter 1922.

Gården har frem til slutten av 1800-tallet ikke blitt delt selv om den skiftet eiere flere ganger, men mellom 1896 og 1922 fradeles flere eiendommer i sør og øst - i dag Ullerud villastrøk, Høyenhall m.fl. Endelig deles gården i Søndre og Nordre Ullerud i 1922 pga en konkurs.

Etter delingen omfattet Søndre Ullerud (hovedbølet 69/1) gårdens hovedbygning – i dag "murhuset" og 17 mål jord, mens Nordre Ullerud (69/39) fikk mesteparten av innmark og skog fra hovedbølet - 120 mål jord (i dag golfbanen og næringsområde øst for Osloveien) og rundt 200 mål skog - i dag boligfelt med terrasseblokker og småhus. Alle bygninger på Nordre Ullerud dateres etter 1922.

Gården har vært eid av geistlige (Hovedøya kloster 1380-1530, Mariakirken 1530-1600), men gikk over til brukereie fra 1600-tallet.

Mellom 1610-1630 har gårdeier Lauritz i tillegg til å drive tradisjonell jordbruk og dyrehold bl.a. ved bruk av husmenn, eksportert store mengder trelast bl.a. til Nederland.

Halvor Kristoffersen Oppedgård som har arvet Ullerud ca. 1640, har vært både kirkeverge i Frogn og lagrettermann mellom 1650-1660. På denne tiden ble tingsamlingene ofte holdt på Ullerud.

Fogden Nils Christensen overtok gården ca. 1668 og gjorde Ullerud til fogdgård frem til han ble flyttet til Ryfylke i 1671.

Mellom 1671-1723 skiftet Ullerud eiere hyppig, og var eid av både embetsmenn og kjøpmenn, som ikke hadde sin fokus på gårdsdriften, med den konsekvens at både jorda og driftsbygningene forfalt.

Jacob Carlsen, en av Drøbaks mest kjente kjøpmenn innen trelast, kjøpte Ullerud i 1723, og brukte den som sommerresidens. Etter hans død ble ulike deler av gården eid av ulike medlemmer av Carlsen-familien før Niels Carlsen (kjøpmann, skipsreder, bankier, trelasthandler) fikk samlet gården igjen i 1783. Barnebarnet Nils Carlsen d.y. overtok Ullerud og bodde der helt til sin død. Sin husholderske og livsledsager Henriette Samuelsen - kalt Jomfrua på Ullerud - gjorde han til universalarving. Hun drev gården ved hjelp av gårdsbestyrere frem til sin død i 1894, og overlot den til sin niese og hennes mann, nederlandsk visekonsul i Drøbak.



Figur 8b Ullerud gård slik den antagelig var på Vennemos tid (antas 1910-20) sett fra dagens bensinstasjon. Murhuset er nytt, lindetrærne er allerede store, mesteparten av jorda rundt huset er dyrket og det er oppført mange driftsbygninger bl.a. til høyre for og bak murhuset. Til høyre gartnerboligen fra Samuelsons tid. Gamle Osloveien som før hadde tracé over tunet skimtes foran murhuset. Foto: Alida Brun. Verneforeningen Gamle Drøbaks samlinger.

Arkitekt Waldemar Meyer overtok gården etter Samuelson-familien og i hans tid ble gården vannskjøttet; husene forfalt og skogen ble hogd sterkt.

Anton Vennemo, som overtok Ullerud i 1912, var en dyktig bonde og rehabiliterte gården på få år. Han bygget bl.a. flere driftsbygninger (stall, fjøs), sagbruk og kraftverk i bekken, og oppførte dagens murhus etter at hovedbygningen i tre brant ned i 1914. Vennemo skilte ut flere eiendommer i 1916-1917, og til slutt solgte gården. I løpet av de to første tiårene av 1900-tallet ble et stort antall villaeiendommer skilt ut fra Ullerud. Det gamle våningshuset på Ullerud brant i 1914, og dagens murbygning ble reist kort tid etterpå.

Etter deling i 1922, overtok agronom Torgeir Isaksen Nordre Ullerud (69/39) – 120 mål innmark og 200 mål skog, og gjennomførte flere oppgraderinger. Han grøftet innmarka og anla moderne vanningsanlegg fra Ulleruddammen, bygde ny hovedbygning (1931), flere driftsbygninger og ny arbeiderbolig ila 30-årene; noen av bygningene finnes fortsatt i dag.



Figur 9 Anlegget slik det så ut før bygningen brant tidlig på 1900-tallet. Maleriet henger i dag inne i hovedhuset.

Murhuset ble i 1925 innredet til privat barnehjem og drevet frem til 1942, da Frogn kommune kjøpte det til herredshus. Nazistene overtok i 1942, men det skjedde ingen annektering. NS-myndighetene kjøpte det som var igjen av gården for å ta i bruk hovedbygningen som herredshus.

Murhuset ble brukt til herredshus frem til kommunesammenslåingen i 1962, mens en del av kommuneadministrasjonen ble værende i bygningene til dagens Frogn rådhus sto ferdig i 1988.



Figur 10 Ullerud gård, 1954 (www.digitaltmuseum.no)

I denne perioden ble sidebygningen vest for hovedbygningen oppført. Sidebygningen og driftsbygningen ble revet for få år siden i forbindelse med første byggetrinn av Ullerud sykehjem (2005) Samtidig ble også flere av lindetrærne i den ene rekken av alleen felt. Det skal ha vært minst

22 lindetrær før, i dag står det kun 9 stk. igjen (7 stk. på rekke langs atkomstveien som omfattes av hensynssone bevaring og to på nedsiden av veien som ikke omfattes av hensynssonen).



Figur 11 Deler av alleen i dag.

4.2.1 Nyere tiltak i området

Det ble i 1989 vedtatt at det skulle legges til rette for etablering av golfbane til Drøbak Golfklubb. Denne er etablert nord for de gjenværende bygninger på tunet på Nordre Ullerud.

Gårdsbebyggelsen på Nordre Ullerud ble skilt ut fra 69/39 ifm etablering av Ullerud sykehjem. Dagens Ullerud sykehjem (somatisk sengeavdeling) ble bygget i 2005, og i den forbindelse ble den ene rekken av lindetrær felt.

Iht. gjeld. regulering ble Ullerud bofelleskap oppført i 2011, og i den forbindelse ble den store låven og noen mindre uthus revet; mest sannsynlig ble også huleiken ved låvebroen som er registret i Naturbasen felt.

Kommunestyret bevilget i 2009 midler til oppussing av murhuset på Ullerud jf. gjeld. regulering. I 2011 ble huset pusset opp utvendig, og i 2013 sto huset klart også innvendig, og ble gjenopptatt til bruk som psykiatrisk dagsenter.

Alléen skal tidligere ha bestått av minst 22 lindetrær før, men etter omfattende utbygging 2005-2011, står det i dag kun 9 stk, hvor av 7 stk. på rekke langs atkomstveien som omfattes av bevaringsområdet og to på nedsiden av veien som ikke omfattes av bevaringsområdet (se også figur 11).

4.2.2 Tidligere vurderinger av miljøets kulturhistoriske verdi:

Fylkeskonservatoren hadde i 1993 vurdert at hovedbygningen, sidebygningen og hageanlegget var verneverdig. I "Tettstedsanalyse for Drøbak" fra 1996 er det gjort følgende vurdering av Ullerud:

"Ved en eventuell videreutvikling av området er det viktig å opprettholde kollen som et landskapselement og bebyggelsen som selvstendig anlegg i landskapet. Verdifull vegetasjon sikres."

Ifm av oppstart av plan 069-0900 i 2001 varslet fylkesrådmannen innsigelse hvis kommunen fremmet planforslag som innebar riving av bevaringsverdig bebyggelse; hele anlegget ble vedtatt bevart.

Ifm av oppstart av plan 069-1600 som skulle legge til rette for utvidelse av Ullerud sykehjem i 2007, fastholdt fylkesrådmannen sin vurdering og varslet innsigelse. Planen som ble lagt ut til offentlig ettersyn, og senere vedtatt, foreslo at både sidebygningen og gjenværende gårdsbebyggelse på Nordre Ullerud (låve og 2 bolighus) rives, mens hovedbygningen på Søndre Ullerud (murhuset) med hagen som omfatter en rekke lindetrær og flaggpost/utsiktspunkt sør for huset ble avsatt til spesialområde bevaring. Atkomstvegen ble ikke inkludert. Skisseprosjektet til grunn for planforslaget omfattet en etappevis utbygging av to sykehjemsblokker på inntil tre etasjer, samt et bofelleskap på ett plan med en skjermet sansehage med direkte utgang fra stuer og fellesrom. Hagen skulle omfatte stier, sitteplasser, frukttrær, kjøkkenhage og hønsegård. Eksisterende interne veier og plasser skulle oppgraderes og tilpasses institusjonens behov, inkl. opprinnelig gårdsvei som ble foreslått avsluttet med et lysthus ved vanndammen. Anlegget omfattet også kafe/kantine, aktivitetsområde til kulturtilbud, skjermet areal til seremoni ifm begravelser eller møter og kurs, samt et større p-anlegg under bakken. Psykiatrisk dagsenter skulle forbli i murhuset på Ullerud som får oppgradering og rehabilitering. Planen åpnet også for at eksisterende barnehagetomt kunne omdisponeres til omsorgsboliger i et lenger perspektiv.

Innsigelse fra fylkesrådmannen i forbindelse med offentlig ettersyn uteble.

5 Vurdering av verdi, omfang og konsekvenser av tiltaket

5.1 Vurdering av verdi

Historisk verdi

Gården som bygningen ligger til var i lang tid i privat eie, men hadde likevel i perioder allmenn/offentlig bruk, blant annet som tingsted. Etter hvert gikk bygningen over i offentlig bruk/eie, og var blant annet i bruk som herredshus i en periode. Mye av historiene som knytter seg til bygget er derfor viktige i regional sammenheng. Bygget ble et symbol på makt. Det knytter seg også personhistorisk verdi til bygningen og gården, blant annet til den kjente Carlsen-familien, som var en betydelig slekt i Drøbak. Carlsen-familien brukte huset som sommerbolig/bolig.

- I kraft av sin funksjon som herredshus for gamle Frogn kommune i over 20 år frem til sammenslåing av kommunene Frogn og Drøbak i 1962, er huset en identitetsbærer i lokalsamfunnet.
- Stor lokal verdi knyttet til miljøet og anleggets historiske bruk og offentlige funksjon

Miljøet

- Murhusets arkitektoniske monumentalitet, eksponering i landskapet og lokalisering i forhold til innkjøring til Drøbak er en viktig kvalitet.
- Plassering på høyden og hageanlegget foran understreker monumentaliteten.
- Imidlertid er anlegget "bygget inn" av Ullerud sykehjem fra øst og nord slik at den ikke synes fra Osloveien i den grad det pleide og har mistet stor del av sin opprinnelige eksponering i landskapet.
- Stort bygg som krever en del rom

Hageanlegget

- Understreker monumentaliteten
- Fin terrassering, originale murer i god stand
- Flaggposten/utsiktsstedet er murt opp i naturstein og understreker anleggets monumentalitet sett fra Osloveien



Figur 12 Detalj fra hagen.

Murbygningen

Dagens murbygning er oppført i 1914, etter at det tidligere trehuset som stod her brant ned tidlig på 1900-tallet. Murbygningen er oppført med tilnærmet samme dimensjon som det tidligere huset (se Figur 7 og 10). Murbygningen er i etterkant bygget om og bygget på, og har også nylig gjennomgått en nokså radikal oppussing, spesielt innvendig. Innvendig fremstår bygningen nå med svært få opprinnelige overflater, vinduene er nye og materialbruken for øvrig er ikke i tråd med bygningens opprinnelige overflater. Utvendig er det også skjedd endringer, blant annet er vinduer som nevnt byttet, det er føyd til et verandabygg i forkant og tilbygget i bakkant av bygningen har fått et nytt opplett (se figur 6).

- Lite material-autentisitet i eksteriør og interiør, bygninger er preget av siste ombygging.
- Murhuset er bygget om innvendig for å imøtekomme dagens tekniske og funksjonelle krav til helsebygg.



Figur 13 Anlegget i dag, sett fra Osloveien.



Figur 14 Nytt tak og nye vinduer.

Samlet verdivurdering:

Det er svært lite igjen av opprinnelig fysisk kontekst knyttet til bygningen. Kulturmiljøet og det omkringliggende landskapet på Ullerud gård er i løpet av de siste 5-10 årene blitt betydelig redusert og endret, gjennom oppføring av nye bygg (omsorgsboliger, sykehjem, golfbane, parkeringsplasser, barnehagebygg) (se bl.a. figur 15 og 16), men har fremdeles stor lokal verdi knyttet til personhistorie og bygningens bruk/funksjon. Opplevelsen av anlegget i nærmiljøet er også en viktig verdi, som forsterker betydningen og lesbarheten av disse verdiene.

Dette var et viktig bygg og en viktig plass. Anlegget er "bygget inn" av Ullerud sykehjem fra øst og nord slik at den ikke synes fra Osloveien i den grad det pleide og har mistet en stor del av sin opprinnelige eksponering i landskapet. Ettersom så mye av den fysiske konteksten er borte, at anlegget er bygget inn av nye bygg og fordi bygget selv har så lite opprinnelige overflater intakt er det først og fremst virkningen i landskapet som er viktig. Dette er først og fremst knyttet til bygningens monumentale virkning og opplevelsen på vei ut av Drøbak.

Det samlede miljøet har **middels/stor verdi** som symbol på tidligere makt og storhet og som en viktig tradisjonsbærer i Drøbak-regionen.



Figur 15 Dagens sykehjem hindrer innsyn ved innkjøringen til Drøbak.



Figur 16 Dagens sykehjem og omsorgsboligene har bygget inn Ullerud gård fra nordsiden, og ligger tett på murhuset og hageanlegget.

5.2 Vurdering av omfang

Utbyggingen av trinn 2 av Ullerud sykehjem, vil ikke berøre bygningen eller hageanlegget direkte. Tiltakets virkning er knyttet til reduksjon av lesbarhet og redusert opplevelsesverdi. En utbygging i tråd med planen, vil medføre at opplevelsen av miljøet og bygningen som monumental vil svekkes betydelig. Dette gjelder først og fremst opplevelsen av anlegget når en kommer fra Drøbak, og virkningene fra nærområdet ellers (se også fotomontasjer av planlagt utbygging, figur 17-18 a, b).



Figur 17 Fotomontasje – fremtidig situasjon kulturmiljøet vil inngå i, gløtt inn mot murhuset mellom planlagt byggetrinn 2 og eksisterende bygg sett fra sørøst, til venstre i bildet ny Ullerud barnehage (2008)

Kulturmiljøet vil bli noe visuelt berørt av byggetrinn 1, som er tegnet som en bygning i 4 etasjer i bakkant av det nåværende sykehjemmet. Byggetrinn 1 vil visuelt vil fremstå som en «mur» i bakkant som i noen grad vil påvirke opplevelsen av miljøet nedenfra – når man reiser ut av Drøbak (ses bakerst på figur 18 b). Virkningen av kulturmiljøet ved innkjøringen til Drøbak ovenfra er sperret og ødelagt av det nåværende sykehjemmet (se figur 15). Når man kommer ut fra Drøbak – og opplever miljøet nærmest «nedenfra» vil en utbygging i forkant stenge murbygningen og hageanlegget helt inne. Svært begrensede «gløtt» inn mot anlegget (se figur 18 a og b) vil ikke ivareta den nødvendige lesbarhet av anleggets funksjon eller betydning lokalt eller miljømessig.

Etablering av p-plass på bakken nedenfor flaggposten iht illustrasjonsplanen, vil kunne fremheve natursteinsmuren ytterligere, og vil øke anleggets eksponering i omgivelsene isolert sett, samt sett fra sørvest. Likevel vil et slikt tiltak sett i sammenheng med det planlagte byggetrinn 2 ha stor negativ innvirkning når det gjelder anleggets fjernvirkning samlet sett så lenge byggetrinn 2 etableres som planlagt.

Samlet vurdering av omfang: Stort negativt omfang



Figur 18 a og b - Fotomontasjer – fremtidig situasjon kulturmiljøet vil inngå i, gløtt inn mot murhuset

5.3 Vurdering av konsekvens

En sammenstilling av stor verdi og stort negativt omfang, vil etter vår vurdering medføre **stor negativ konsekvens**.

Etter vår vurdering vil opplevelsesverdi og kunnskapsverdi bli betydelig redusert, men anlegget vil fremdeles kunne ha en viss bruksverdi lokalt, f.eks. i tilknytning til f.eks. dagens bruk, arrangementer eller bruk i forbindelse med sykehjemmet.

5.4 Vurdering av avbøtende tiltak

Når det gjelder visuell innvirkning vurderes det ikke mulig å bebygge areal avsatt til byggetrinn 2 i henhold til planene og volumstudien som ligger til grunn for utredning (se også figur 17 og 18), uten å hindre innsyn mot kulturmiljøet samt ivareta miljøets integritet og de kulturhistoriske kvaliteter som er beskrevet ovenfor.

Dersom skråningen nedenfor kulturmiljøet holdes åpent, og ikke bebygges slik at det endrer innsyn til miljøet, vil dette kunne ha uendret eller positiv konsekvens for kulturmiljøet.

Kraftig tilbakeskjæring (styving) av lindetrærne vil kunne gi en kulturhistorisk kontekst til anlegget, uansett om en ønsker å fortelle historien om gårdsdriften hvor styving inngikk som sankning av vinterfór, eller historie om representasjonsbygg (herredshus, fogdgård, residens). Styving av lindetrærne vil øke den kulturhistoriske verdien til trærne isolert sett og forebygge grenbrekkasjer, men det vil ikke påvirke anleggets verdi samlet sett.

5.5 Sammenfatning - anbefaling

Det er i løpet av de siste årene foretatt store inngrep i kulturmiljøet. Likevel vil vi mene at det fortsatt er viktige kulturhistoriske verdier knyttet til anlegget/kulturmiljøet. Denne verdien er etter vår vurdering først og fremst knyttet til virkningen i landskapet; det monumentale preget av litt opphøyet og tilbaketrukket verdighet. Derfor er beliggenheten med hagemurene i forkant og det åpne landskapet/arealet foran bygget det som nå fremstår som det viktige å ta vare på. Den vernesonen som er satt rundt bygningen i gjeldende reguleringsplan er langt fra stor nok til at miljøets integritet og lesbarhet opprettholdes om man kun følger sonen og gjør inngrep/bygger utenfor denne. Bygningens silhuett og størrelse og hagemurene i forkant er viktige elementer som skal ha luft rundt seg og være godt synlig for å kunne opprettholde verdien.

Dagens situasjon viser at det vil være noen siktlinjer som er viktige å opprettholde for å opprettholde virkningen av bygningen som monumental. Ovenfra/mot nordvest er siktlinjen tettet igjen av sykehjemmet – slik at nåværende situasjon ikke bør snevres inn ytterligere. Nedenfra kan nok opplevelsen av monumentalitet tåle en viss innsnevring av siktlinjen, men dette bør ikke utgjøre stort mer enn dagens barnehagebygning. Siktlinjene herfra bør opprettholdes så langt som mulig slik de er nå, opplevelsen av bygningen som monumental vil svekkes betydelig dersom disse reduseres, i tråd med foreslåtte utbygging trinn 2.

6 Kilder

Rolf Sørensen, Øystein Kock Johansen, Knut Dørum, Christian Hinze Holm 1996: *Frogn Bygdebokverk*. bind I-V. Frogn kommune 1996.

Haakon Falck Myckland 1967: *Bygdebok for Frogn. Gårdshistorien*. Bygdehistoriekomiteen Frogn 1967

Riksantikvaren 2006: *Alle tiders kulturminner*. Oslo, 2006

Riksantikvaren 2013: *Lokal registrering av kulturminner. Verdisetting og verdivekting. Kort rettleiar*. Oslo, 2013.

Jostein Rønsen arkitekter AS 2014: *Detaljregulering for Ullerud helsebygg – kulturhistorisk redegjørelse*. Datert 24. mars 2014

Jostein Rønsen arkitekter AS 2014: Planbeskrivelse med konsekvensutredning for detaljregulering for Ullerud helsebygg. Frogn kommune ULLERUD HELSEBYGG, gnr 69, bnr 1, 39 m.fl. PlanID 69-MM-13/00851. Jostein Rønsen Arkitekter AS, 01.04.2014

Statens vegvesen 2006: *Konsekvensanalyser. Veiledning. Håndbok 140*.

Norsk institutt for kulturminneforskning er et uavhengig forsknings- og kompetansemiljø med kunnskap om norske og internasjonale kulturminner.

Instituttet driver forskning og oppdragsvirksomhet for offentlig forvaltning og private aktører på felter som by- og landskapsplanlegging, arkeologi, konservering og bygningsvern.

Våre ansatte er konservatorer, arkeologer, arkitekter, ingeniører, geografer, etnologer, samfunnsvitere, kunsthistorikere, forskere og rådgivere med spesiell kompetanse på kulturarv og kulturminner.

www.niku.no

NIKU Oppdragsrapport 75/2012

NIKU hovedkontor
Storgata 2
Postboks 736 Sentrum
0105 OSLO
Telefon: 23 35 50 00

NIKU Tønsberg
Farmannsveien 30
3111 TØNSBERG
Telefon: 934 66 230

NIKU Bergen
Dreggsallmenningen 3
Postboks 4112 Sandviken
5835 BERGEN
Telefon: 922 89 252

NIKU Trondheim
Kjøpmannsgata 25
7013 TRONDHEIM
Telefon: 922 66 779 /
405 50 126

NIKU Tromsø
Framsenteret
Hjalmar Johansens gt. 14
9296 TROMSØ
Telefon: 77 75 04 00