

116  
1882-89 I

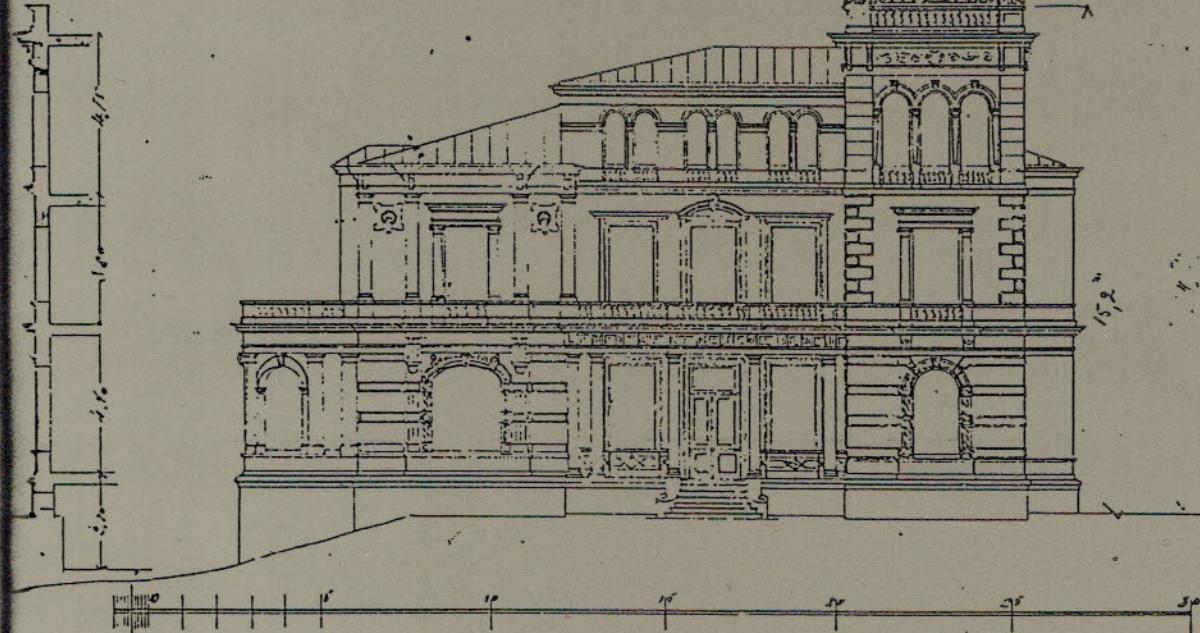
1882-89 I

1882-89

Sandakerveien 52

-Opprinningsplan

-Frit. Falstrøm Oslo - Miljø



PROSJEKTRAPPORT NR. 3  
5. MAI 1987

SANDAKERVEIEN 52  
"BLYSTADVILLAEN"

AKERSELVA MILJØPARK  
ARBEIDSGRUPPE 2:  
KULTURMINNEVERNPROSJEKT  
AKERSELVA

Byantikvarens prosjektkontor:  
Oslo Ladegård, Oslo gate 13, 0192 OSLO 1. Tlf. 68 43 83

INNHOLDSFORTEGNELSE

Sandakerveien 52 . . . . .	3
Saksgang . . . . .	3
Bygningshistorie . . . . .	4
Forandringer . . . . .	4
Liste over eiere . . . . .	6
Om Bentse Brug og Akerselven Papirfabrikker . . . . .	7
Bygningens tilstand . . . . .	11
Friarealet og parkeringsplassen. . . . .	11
Fremtidig bruk . . . . .	12
Bygningsvern. . . . .	12
Kilder: . . . . .	13
Utskrift fra Bygningskontrollens arkiv . . . . .	14
Vedlegg kart, tegninger, fotografier ,saksdokumenter, korespondanse etc.	

BYANTIKVAREN, den 5. mai 1987

Ellen S-K. Skjørland

## BYGNINGSMINISTERIET

**Sandakerveien 52**

Matrikkelnummer: G.nr. 224, B.nr. 340

Regulering: **Parkeringsplass og en betydelig del av hagen** er regulert til friområde (S.2142,23/6 -76). **Bygningene på eiendommen** ligger innenfor grensene av byggeområde for industri. (S.2255-28/7 -77).

Eier: Blystad Fabrikker A/S (Arne Blystad)

Andre opplysninger: Oslo Byplankontor Sak 30 15.1.-87.  
Forslag til endret reguleringsplan for Sandakerveien 52.

**Saksgang**

Blystad Fabrikker A/S, Sandakerveien 52, foreslår omregulering av friområde og industri til kontorer i 5 og 6 etasjer med u.grader 1,2 på eiendommen.

**15/1 1987** Behandlet Bygningsrådet sak 30 vedr. søknad om endring av reguleringsplan for ovennevnte. Saksbehandler: overark. Reidun Rimberg. Bygningsrådet tiltar forslag til endret regulering s.d.

**3/2 1987** Bydelsutvalg 6 oversender brev til Byplankontoret (kopi Byantikvaren) med protest mot den fremlagte byggeplanen. Bydelsutvalget fremlegger alternativt forslag til redusert utbygging og bevaring av "Blystadvillaen".

**3/4 1987** Brev fra Byplankontoret til Byantikvaren hvor de ber om en uttalelse.

**9/4 1987** I svar til Byplankontoret påpeker Byantikvaren betydningen av å skape god forbindelse fra byen til Akerselva og motsetter seg i utgangspunktet bebyggelse av eiendommen, og ønsker bevaring av Sandakerveien 52. Eventuelt vil bygge-og deleforbud anbefales.

Saken oversendes til Kulturminnevernprosjekt Akerselva for en nærmere utredning.

## BYGNINGSHISTORIE

I 1881 sto Bentse Brugs Papirfabrikk som eier av eiendommen Sandakerveien matr. nr. 52 og 50. Fabrikken gikk fallitt og ble i 1889 kjøpt og i 1891 tilskjøtet Akerselven Papirfabrik, eier H. Bache-Wiig, men allerede 27.9. 1889 anmeldte arkitekt Harald Olsen planer til Våningshus for 1 familie. Bygningen skulle oppføres i murstein og arealet var 357.5 m<sup>2</sup>. (se vedlegg og tegninger).

Hovedhuset besto av 2, dels 3 et. og innredet kjeller.

### Stall og Vognremisse

En dukkestue ble flyttet fra "øen" i Akerelva til husets hage i 1893.

### Forandringer:

1907 ble Billiardstuen omgjort til arbeidsrom.

Det gamle hønsehuset omgjort til grisehus. Som eier av eiendommen var diakon Waale som drev epileptikerhjem. Skillevegger ble oppsatt i det store soverommet i 2.et. i 1912.

1913 står fabrikkeier Wilhelm Blystad som eier og diverse forandringer ble anmeldt de følgende år. Samme år foretok man ombygging og ominnredning av stallen til verksted og lokum. Den gamle stallbygningen ble utvidet med en 1-etasjes fløy. Huset skal benyttes som lampevekfabrikk med lager på loftene. (tegninger).

1915 kom en påbygging av 2.et. på stalltilbygget. Det ble innredet arbeidsrom i 2.et.

1917 Reparasjoner etter brann i verkstedbygningen. En utvendig jerntrapp monteres, dessuten blir en innvendig tretrapp erstattet av en ildfast.

1918 Nytt kjellerrom og klosetter i verkstedbygningen.

1922 Innredes loftsetasjen i Hovedbygningen hvor det tidligere hadde vært soverom, til leilighet med kjøkken, og hall med kamini i det gamle Klædesloftet (tegning).

1929 Garasjebygning.

1933 Er virksomheten utvidet med fabrikasjon av "Sygarn, Skolidser, Båndveveri i tillegg til Vekefabrik og Flætteri".

1946 Fyrhus innredes i den gamle garasjen

1947 Oljefyringsanlegg

1949 Skinnfargeri i sidebygningen. I kjelleren: Kalkhus for tilbereding av skinn. I 1.et.: Garveri. I 2. og 3.et.: Stollestuer

1953 Betegnes hovedhuset som kontorbygning.

1964 Garasje

1966 Ominnredning av hovedbygningens 1.et. (Ark. Ringnes, Anton Poulsens Arkitektfirma). Ny resepsjon i 1.et. 4 kontorer og konferanserom. Leilighet i 2 et. (tegninger)

**LISTE OVER EIERE AV Matrikkel Nr. 52 OG 50  
SANDAKERVEIEN 52, 224/340.**

1752	Claus Larsen fæstet v. Aasens eier Niels Engebretsen	
1777	Thore Larsen	
1815	Jacob Christensen Holter fra A. Jeremiassen, gården beliggende ved Agers Sauge samt nye Engeløkke.	900 Spd
1827	Ferdinand Gleditsch	915 "
1854	Erklæring fra H. Hagberg Muus, Aasengårdens eier, at fæstekontrakten av 1752 fremdeles er gjeldende. (Skjøte 1805 gjaldt kun Engeløkke). Enkefru Gleditsch i uskiftet bo (trehus)	
1874	Bentsebrug fra enken. Areal 1791 kvadrat alen.	1000 "
1890	H. Bache-Wiig fra Bentsebrugs konkursbo. Areal 5638 m <sup>2</sup> + 4887.4 m <sup>2</sup> tillagt (5000 kr.): H. Bache-Wiig	3500 Kr.
1898	29.25 frastått.	
1898	Værkseier J.W. Hammer.	70000 "
1903	Konkurs.	
1905	Ved auksjon, approb. bud.	38000 "
1913	Disponent Wilhelm Blystad ved auksjon.	44000 "
1914	4035 m <sup>2</sup> til Sandakervn. 54	
1926	9852 m <sup>2</sup> til Sandakervn. 54	
1937	432.8 m <sup>2</sup> til veg.	

## OM BENTSE BRUG OG AKERSELVEN PAPIRFABRIKKER

Historisk/økonomisk bakgrunn for "Blystadvillaens" tilblivelse.

Sandakerveien 52 er utskilt fra Aasen gårde og helt frem til siste del av 1800 tallet sto et bolighus i tre på eiendommen som tilhørte Bentse Brug.

Dette bruket var den første papirmølle i Akerselva, og står sentralt i historien som forutsetter bygginga av no herskapsboligen som i dag går under navnet "Blystadvillaen".

På midten av 1600 tallet lå et kvernbruks på vestsiden av Akerselva litt ovenfor den nuværende Bentsebru. Ole Bentsen søkte i 1686 privilegium på å anlegge en papirmølle her. Starten var vanskelig og møllen ble overtatt av Gerhard Treschow på Bjølsen i gården 1698. Han gjorde den til en lønnsom bedrift med maskiner anskaffet fra Holland. Papiret ble dengang fremstilt av kluter, for det meste importert.

I 1705 produserte møllen: Fint skrivepapir, postpapir, stempelpapir, trykk-eller karduspapir.

I krigsårene (1700-1721) kunne papirproduksjonen ikke lønnes seg og fra 1717 ble møllen overtatt av kjøpmann Johan J. Lonicer som drev den i 15 år. Fra 1732 var Ole Smith eier, han anla nok en papirfabrikk sammen med Collett & Leuch og Iver Elieson. Den nye fabrikken lå lenger nede ved Akerselva, litt ovenfor Beyerbrua. I daglig tale ble den kalt Nedre Papirmølle (senere Glads mølle), den gamle papirfabrikken kaltes Øvre Papirmølle.

I 1742 ble de to møllene slått sammen. Ny medeier var justisråd Anton B. Schøyendal på Schøyen og i 1748 overtok sistnevnte det hele. I 50 år fremover hadde de fabrikken all levering til Staten, senere fikk Nedre Mølle eneretten. Ved Schøyendals død i 1752 ble fabrikken drevet av et interesseselskap med skiftende deltagelse.

Dikteren Christian B. Tullin skrev i et av sine brev (1754):

"Jeg skriver kun paa Papire fra Møllerne ved Aggerselv."

Det er norskt og det er bedre end de dyrere udenlandske Papiir-Sorter".

I 1798 gikk Nedre Mølle over til Fredrik Glad på Grefsen og Niels Huus på Kjelsås. Øvre Mølle ble overtatt av W. Brochmann som solgte både den og en kornmølle på østre side av Akerselva til den tids største industriherre: kaptin Ludvig Mariboe. Han lot kornmøllen rive og fikk bygget en ny papirfabrikk isteden.

I 1820 kjøpte Svend Mostue, W. Borchsenius og Jacob Juel begge Bentse Papirmøller.

I 1851 overtok ingeniør O. Roll og redaktør A. B. Stabell hele bruket. Papirfabrikken på vestsiden ble fullstendig ombygget og utvidet, trebygningene ble revet og erstattet med tidmessige murbygninger.

Fra begynnelsen av 1870 årene ble bruket igjen drevet av et interesse-selskap under navnet Bentse Brug til det gikk konkurs. Lavkonjunktur-perioden i 1880 årene førte til at mange bedrifter slet tungt og gikk overende.

I 1889 overtok brødrene Bache-Wiig bruket for 415.000 kr. Et par år senere ble hele eiendommen kjøpt av A/S Akerselvens Papirfabrik (senere Akerselvens og Embretsfos Papirfabrikker) for 1.100.000 kr., men etter noen år gikk også selskapet inn. Det var slutten på historien om papirproduksjon i Akerselva. Eiendommen ble leid ut til forskjellige industrielle formål til den i 1912 ble kjøpt av Myrens Verksted.

Dette var altså i 1891 at Akerselvens Papirfabriker ble dannet med Hartvig Bache-Wiig som sjef. For å markere sin verdighet som industriherre ved Akerselva bygget han sin bolig på en høyde like i nærheten av fabrikken.

#### Hvorfor ble denne beliggenheten valgt?

Hvilke verdier ønskes uttrykt gjennom husets arkitektoniske formspråk i interiør såvel som i eksteriør?

Beliggenheten kan være bestemt ganske enkelt fordi eiendommen fulgte med ved kjøp av Bentsebruk, men tomta kunne vært benyttet til andre formål. Den var imidlertid ideell for nettopp denne type bolig de ledende i samfunnet på den tid lot bygge.

Villabebyggelsens hjemland i nyere tid var England og fra 1820 ble det vanlig å flytte ut i mere landlige omgivelser i byens nærhet. I Norge hadde handelspatriciatet og de tidlige industrigrundere enten bolig innenfor byens grenser (før byutvidelsen 1858) eller på større gårder i byens omegn. Omkring 1840 var den engelske villabytype spredt ut til de fleste europeiske hovedsteder.

Fra 1860 årene skaptes en ny overklasse i Kristiania som følge av en rivede utvikling i Norges handelsliv. De industrielle gründerne var for det meste utgått fra handelsklassen. De økonomisk ledende tok - som tidligere - med seg ideer og inntrykk fra reiser i utlandet - nye moter som de overførte til norske forhold. Forretningsforbindelser kom på besøk til Norge og til hjemmene. Det nye livet satte nye krav i forbindelse med representasjon og selfsakspelighet. Som en følge av dette oppsto i 1880 årene det som kalles "den representative villa".

Det nye industriborgerskap tok nå i bruk de landlige områdene i byens nærhet til boligbygging. Store eneboliger ble bygget bl.a. langs Drammensveien. De kan ses den dag idag, men med ny funksjon som Ambassader for fremmede nasjoner. Denne type bygninger var alltid et resultat av samarbeid mellom byggherre og arkitekt. De fleste norske arkitekter på denne tiden var utdannet i Tyskland, med god kjennskap til det tyske Herrschaftshaus.

Husene skulle helst inneholde:

Vestibyle, Salong, Stue, Budoir, Bibliotek, Røkeværelse og Biljard.

Huset skulle ha veranda eller loggia.

Kjøkkenavdelingen var stor, det måtte være mange soverom og gjesteværelser og gjerne et tårnværelse, mange loftsrom.

Kjelleren måtte ha tørke- og strykeværelse, bryggerhus, fyrrrom m.m., og ikke å forglemme, en vinkjeller.

Direktør Bache-Wiigs villa, tegnet av arkitekt Harald Olsen (se vedlegg) kommer inn under denne kategorien representasjonsboliger som kjennetegnes ved:

1. Størrelsen, gjerne 400-600 m<sup>2</sup> (Blystadvillaen, 357,5 m<sup>2</sup>)
2. Romfordelingen og rommenes intensjoner, som følgen gjennomsnittsfamilie ville være uten mening.
3. Overdådig arkitektur. Byggherrrens gode økomoni gav arkitekten anledning til å utfolde seg. Arkitekturens forspråk er romantisk, forbildene søkes i eldre tiders stilarter.

4. Beliggenheten.

Villaen i Sandakerveien 52 ligger høyt hevet over, men med god utsikt til Akerselva og fabrikkene som ga grunnlag for den gode økonomien.

Omgivelsene var landlige med Lilleborg gård som nærmeste nabo. Bache-Wiig kombinerte den nye mote med bolig i grønne omgivelser med den førindustrielle boligs nærhet til arbeidsstedet. Hagen foran huset var vakker og velstelt, med en liten dam, kanskje med springvann og gullfisker (?), sirlige blomsterbed og frukttrær.

Husets plassering i hagen var av stor betydning. Det var vanlig at huset lå i det nordvestlige hjørnet av tomta - mot gaten skulle det vise en avmålt, lukket karakter.

Mot gårdspllassen rådet det hensiktsmessige, her lå stall og vognremisse.

Mot hagen, derimot, skulle arkitekturen åpne seg fritt, utvungen og vennlig. Dette fører naturlig bort fra klassissismens symmetriske bygning og arkitekt Harald Olsen fulgte dette skjema i direktør Bache-Wiig herskapsvilla.

Alle disse husene var utstyrt med bad og W.C., de hadde ikke sentralvarme fra begynnelsen, men fikk det i løpet av de nærmeste år.

Etter 1900 bygges ikke lenger den representative villa - folks økonomi ble jevnt dårligere.

I 1899 kom det store boligkrakket i Kristiania som for en tid stanset all byggevirksomhet.

Bache-Wiigs villa ble solgt i 1898 til værkseier J.W.Hammer for kroner 70 000 etter konkursen.

I 1903 ble den igjen solgt ved auksjon, approbert bud kr. 38 000. Diakom Waale drev epileptikerhjem i bygningen til 1913 da eiendommen ble kjøpt av disponent Wilhelm Blystad ved auksjon for kr. 44 000.

Blystad hadde drevet vekeproduksjon fra 1906 på forskjellige steder i byen. Denne produksjon flyttes inn i den ombygde stallen og kuskeboligen. Ca. 1922 ble lager og kontor flyttet til hovedbygningen. Begge kjellere ble tatt i bruk og bolig ble innredet i 2 et.

I 1920 kjøpte Blystad Lilleborg gård, dette ga verdifulle tomtearealer. Disse ble bebygget i årene 1926 - 34 og berget firmaets økonomi under depresjonen da fabrikken gikk dårlig.

Etter 1934 steg omsetningen og ny fabrikk ble bygget (1940) på den andre siden av Sandakerveien.

### Bygningens tilstand

Huset er ikke undersøkt innvendig, men det er tilsynelatende i god stand utvendig, bortsett fra en taklekkasje som er dekket med pressning.

Innvendig har en del av rommene fått nye funksjoner. Leiligheter er innredet i 1.et. og 2.et. i hhv. 1922 og 1966. Dessuten undergikk hallen og inngangspartiet i 1.et. en større ombygging i 1966 (se plantegninger).

Sidebygningen ser ut til å være i en noe dårligere forfatning, men kan rehabiliteres.

I hagen foran huset er det et stort bebjerketre, gamle frukttrær og et rundt basseng. Resten er lagt ut til plen med en sti ned til "friarealet".

Hagen er avgrenset med gjerde til parkeringsplassen på tomtens nedre del.

### Friarealet og parkeringsplassen.

Den nævnevende regulering til friareale går ovenfor bassenget i hagen og omfatter parkeringsplassen og skråningen ned til Akerselva. Før planering av nævnevende parkeringsplass i gateplan har nok terrenget her opprinnelig vært i flukt med - og fortsatt hagens profil, og derfor hatt et jevnere fall ned mot elvebredden.

Parkvesenet har ikke hatt saken til uttalelse. Hvilke planer som foreligger for det regulerte friarealet er ikke kjent. Det må sikres bred og lett tilgjengelig adgang for publikum ned til Akerselva og friarealet, gjerne tydelig merket fra gatenivå.

Hvis denne del av tomtten omreguleres til kontorbygg (eventuelt med leiligheter og forretninger) må det tas tilbørlig hensyn til at det bevaringsverdige huset og hagen med trær og ev. adkomst til elvebredden ikke blir utesengt fra lys, luft og himmel.

Det er ikke tilstrekkelig med å bare føre fram at det er et viktig kulturminne. Det er også viktig å vurdere hvilken betydning det har i nærmiljøet.

Det er ikke tilstrekkelig med å bare føre fram at det er et viktig kulturminne. Det er også viktig å vurdere hvilken betydning det har i nærmiljøet.

### Fremtidig bruk:

Hovedhusets innvendige romdisponering gir mulighet for mangfoldig bruk.

Underetasjen har direkte utgang til terreng og kan passe til barnehage/førskole.

1. etasje kan benyttes til kontorer. (bydelsutvalg, eldresenter, legesenter, m.m.)

2. og 3. et. kan romme boliger og tårnrummet kunne bli atelier e.l.

Sidebygningen har mange muligheter etter rehabilitering og ombygging. Den kan disponeres av verksteder for småindustri eller kunsthåndverkere med utsalg. Eventuelt som kunstsenter / utstillingslokaler og kafé med uteservering m.m.

Hele anlegget vil være egnet som samlingssted for beboerne i et strøk som ellers er preget av industribygninger.

### Bygningsvern.

Den historisk/tekniske/sosiale sammenheng er viktig når det gjelder bygningsvern. Langs Akerselva er det særlig eldre industriebyggerse i tegl som ønskes bevart, dels pga. at deres tidligere funksjoner er historisk dokumentert, dels pga. arkitektoniske kvaliteter. De er både solide og vakre.

Arbeiderboligene har det tidligere vært mindre interesse for, mange er revet, men en del leiegårder blir nå bevart og rehabilert. Værre er det idag med den skjeldne type eldre trebebyggelse som hører med i dokumentasjon av den første industrialiseringfasen langs Akerselva og som dertil har miljømessige kvaliteter, av disse er bare et lite antall bevart.

Industrilederboliger er det få av i dette området. Dels bodde disse menneskene utenfor strøket, i Kristiania eller på gårdsbruk i omegnen. Deres ønske om å markere sin posisjon med store representasjonsboliger er også en del av den historiske virkelighet som man har en unik mulighet til å dokumentere ved å bevare bebyggelsen i Sandakerveien 52.

Da Wilhelm Blystad kjøpte eiendommen i 1913, gjenopplivet han den urgammle tradisjon fra førindustriell tid hvor eier og virksomhet var knyttet sammen i en fysisk nærhet mellom bolig og bedrift.

Ønsket om bevaring av huset pga. dets historiske og arkitektoniske verdi, i tillegg til en fremtidig bruk av huset som synliggjør den nære tilknytning til Akerselva, kan bli et positivt innslag i strøket. Dette bør veie tungt ved vurderingen av en ny regulering av området.

KILDER:

Kart : Oslo oppmålingsvesen 1983

Illustrasjonsplan, Blakstad og Munthe-Kaas Arkitektkontor 1985.

Økonomisk kartverk 1985, Bislett, Oslo C O 045-5-1

Historisk bakgrunn:

Bygningskontrollens arkiv (kopi hos Byantikvaren)

Frey, John : Papirindustrien i Christiania. Et 250 års minne.

St. Hallvard (38) 1960.s.92 ff.

Norsk Kunstnerleksikon, B.3, Oslo 1986

Malmstrøm, Kari Hoel:

Fabrikk og Bolig ved Akerelva, Oslo 1982

Parmann, Øistein:

Blystad Fabrikker 1906-1956, Oslo 1956.

Sørby, Hild : Den representative Villa.

St. Hallvard (48) 1970.s.177 ff.

Utskrift fra Bygningskontrollens arkiv:

SANDAKERVEIEN 52, Matrikkel nr. 52 og 50.

Byggeanmeldelse 4.10 1889

Eier: Hr. Bache-Wiig

Tårnpartiet tillatt såfremt det ikke innredes Rum til Beboelse eller med Ildsted (12.11.-89 G.Bull)- samt at paabygningen gives tæt metaltækning. Tårnets h. 14.00 m.

"Til Beboelse for 1 fam."

Materiale: Murstein

Taktekking: Zinc (?).

Innredning i kjeller : 1 Billiardrum, Rum for Kopper og Kar. Bryggerhus + Rulle & Strygef. Ved og Kullboder.

8 Ildpiper - øvrige tjener som ventilasjonspiper.

1. ETASJE

Entre m/nedgang til kjeller. Privet. Vestibyle. Dagligstue og Veranda mot syd. Kjøkken, Anretning, Spisestue mot vest. 3 Dagligværelser mot øst.

2. ETASJE

Trappoppgang med dobbelt trappeløp. Entre, 5 Soverom, Balkong, Bad, Kjøkkentrapp og Pigeværelse.

Loft

Trappoppgang med dobbelt trappeløp.. Vestibyle, Soverom, Tårnværelse, Tørkeloft, 3 Klesloft. Skap, Kjøkkentrapp.

Eksteriør og Snitt (se tegninger).

1898 Gassmotor i eget bygg (drift av dynamo for verkseier S.W.Hammer (Anmelder: maskinforretnings & verksted Gullowsen).

1912 Skillevegger oppsatt i 2.et.(stort soverom).

1913 Tilbygging og ominnredning.  
Verksted og lokum.

Den gml. staldbyggn. skal ombygges og benyttes som lampevægfabrik og lager. Bygn. utvides m. 1 etages tilbygg.  
Loftene skal benyttes som lager.  
Eier: Hr. Blystad, Møllergrt. 16  
Ark: Ole J. Møller (Fasadetegn. Plantegn.)

- 1915 Påbygging: 2.et.i nuværende 1.et.utbygg.  
Eier: Fabrikeier Wilh. Blystad.  
(Fasadetegn.+ plan av 2.et.)
- 1917 Rep. etter brann - Utvendig jerntrapp  
Innvendig tretrapp, erstattet av en ildfast.  
(Fasade + plan).
- 1918 Nytt kjellerrum - Klosetter.
- 1922 Innredning av leilighet i 3. etg.
- 1929 Garasjebrygning - Nå drives fabrikken som veveri.
- 1933 Wilhelm Blystad. Fabrik for Sygarn, Baandveveri, Vekefabrik og Fletteri, Fabrik for skolidser.
- 1946 Innredning av fyrhus i gml. garasje.
- 1947 Oljefyringsanlegg
- 1949 Innredning skinnfargeri  
Kjeller: Kalkhus for tilberedning av skinn,  
1.et.: Garveri  
2.& 3.et.: Stollestuer
- 1953 Betegnes hovedhuset som kontorbygning.  
Søknad om lagring av White Spirit.
- 1957 Oljefyringsanlegg.
- 1964 Garasje.
- 1966 Ominnredning av hovedbygningen av Ark. Anton Pousson.  
Ny resepsjon i 1. et. 4 kontorer og konferanserom.  
Leilighet i 2. et.(plantegninger).
- 1971 Provisorisk garasje.



Sandaker veien 52.

BILANNSVAREN TOSLU

1

Rive meld:

G. nr.:

Gruppe nr.:

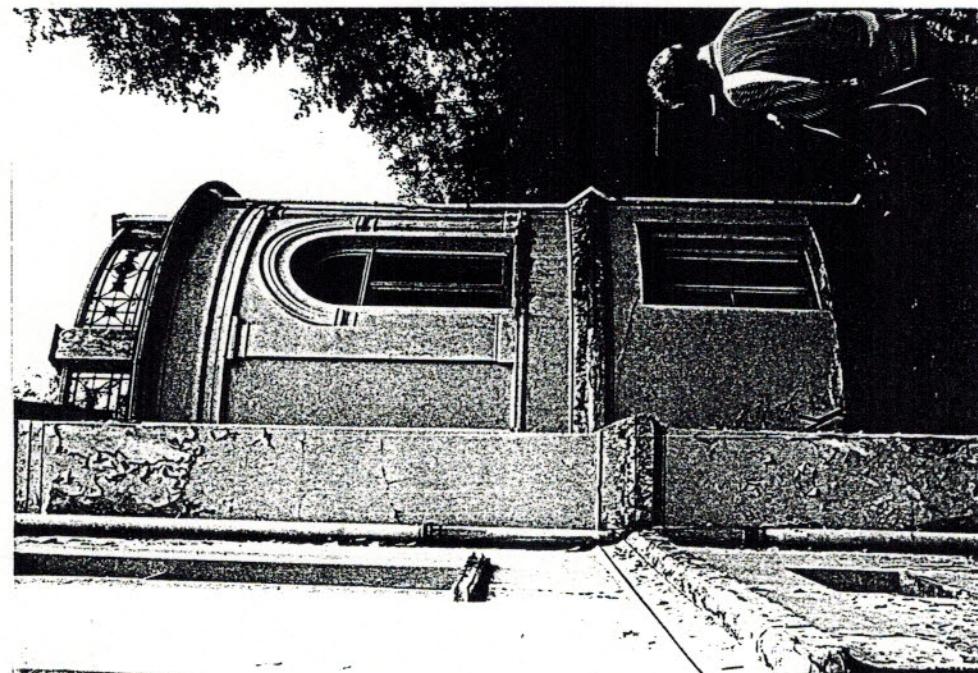


L 544/26

HOVEDINNKJØRSEL  
sp

SPISESTUE  
NY

Foto: T.S. Gjessdahl. fil.no. 80



L 544/28

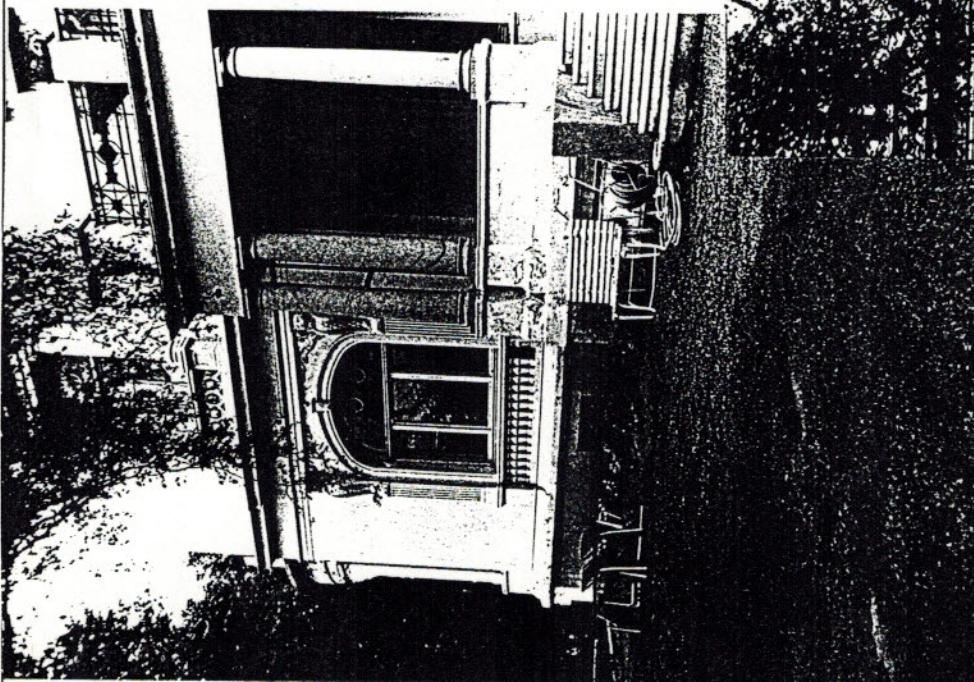


Sandakerveien 52.

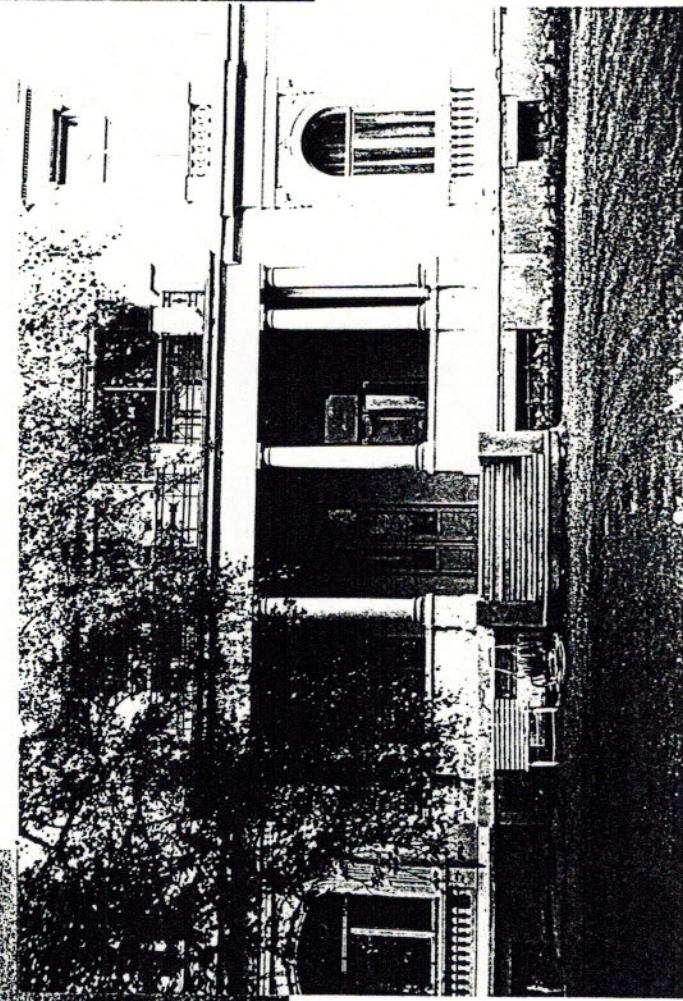
BYANTIKVAREN I OSLO

2

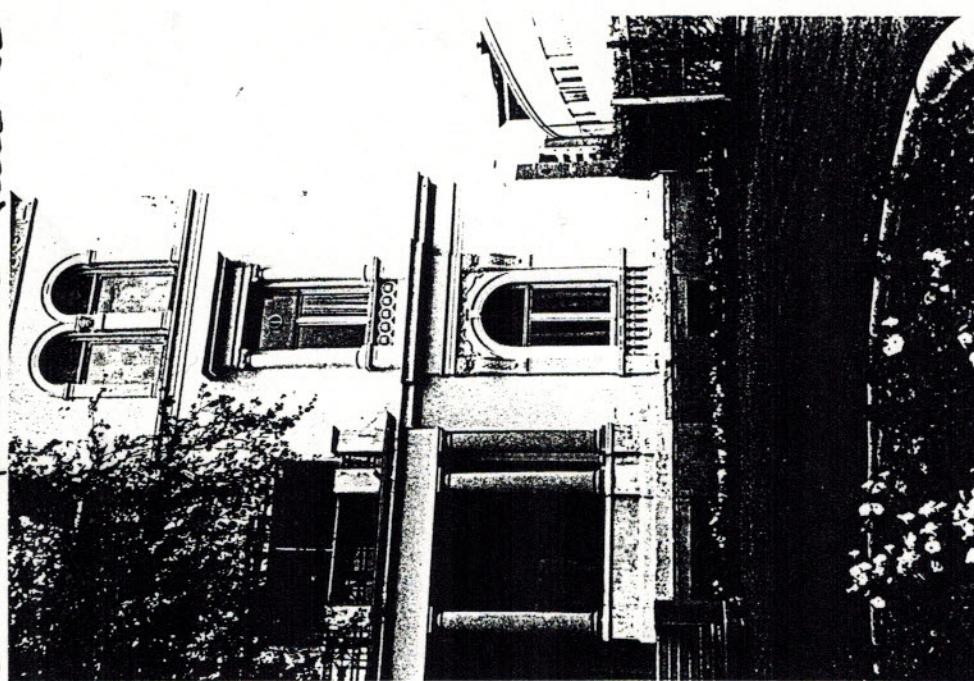
Rive meld.: Gruppe nr.:



L 544/31



L 544/9a



L 544/30

Foto: T.S. Giesdahl. nr. 80

Sondakerveien 52

BYANTIKVAREN I OSLO

3.

G. nr.: /

Rive meld.: /

Gruppe nr.: /

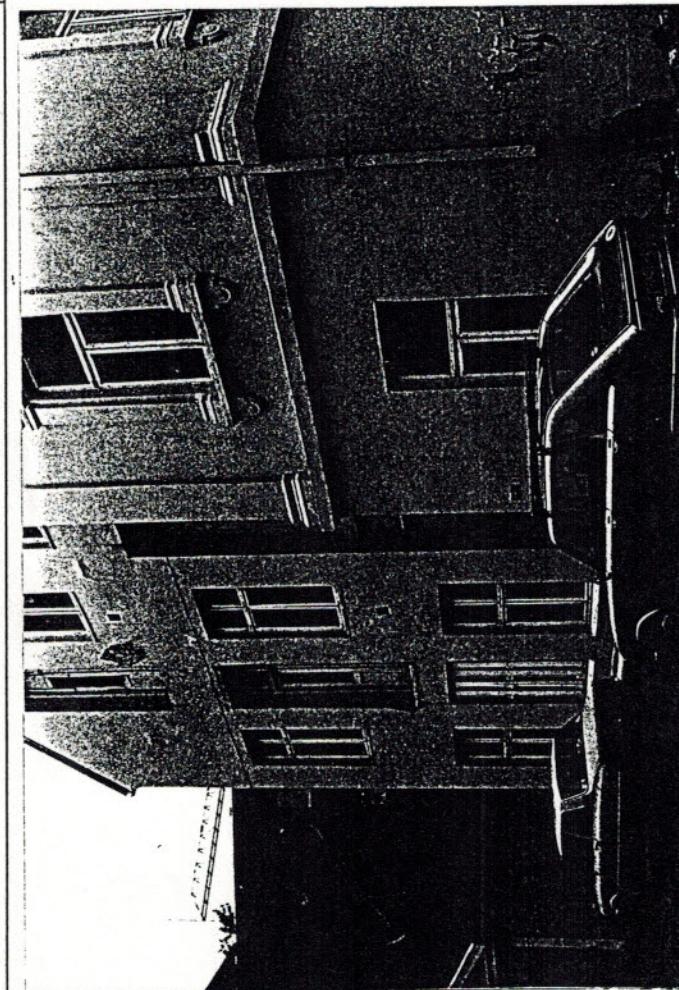
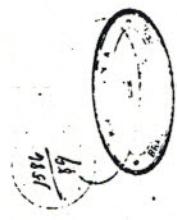


Foto: T.S. Gjeddah.  
juli - 80

L 544/27.

STAVLEBYGNING

11  
1382-89 I

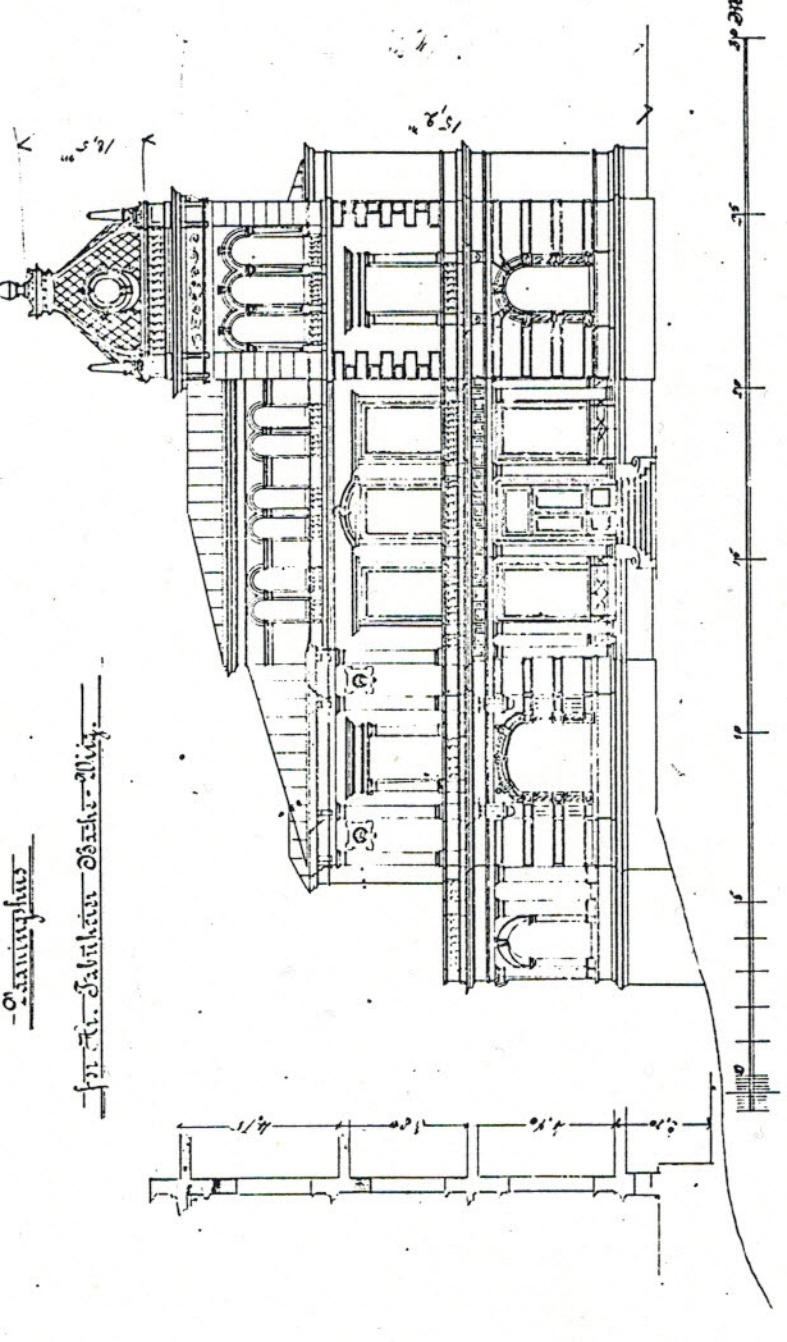


1382-89 I

காவடகாரேந்திர

ஒன்றாண்பூர்வம்

புது தென் செல்லான் மீன்

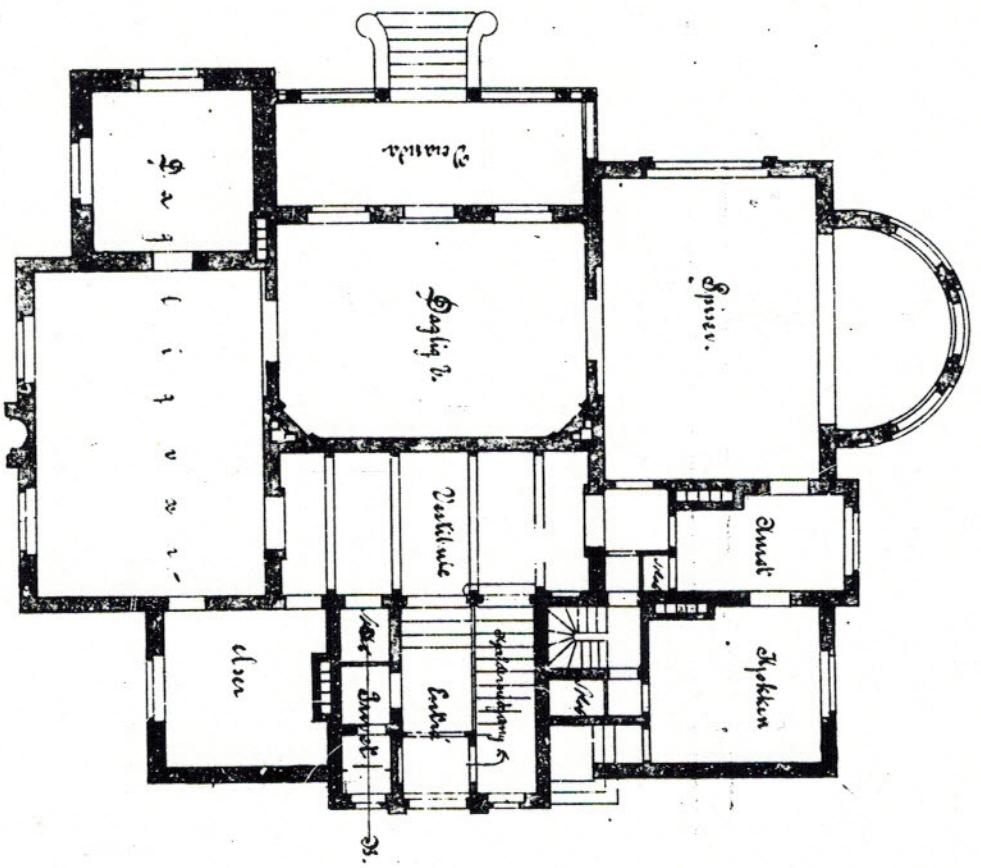




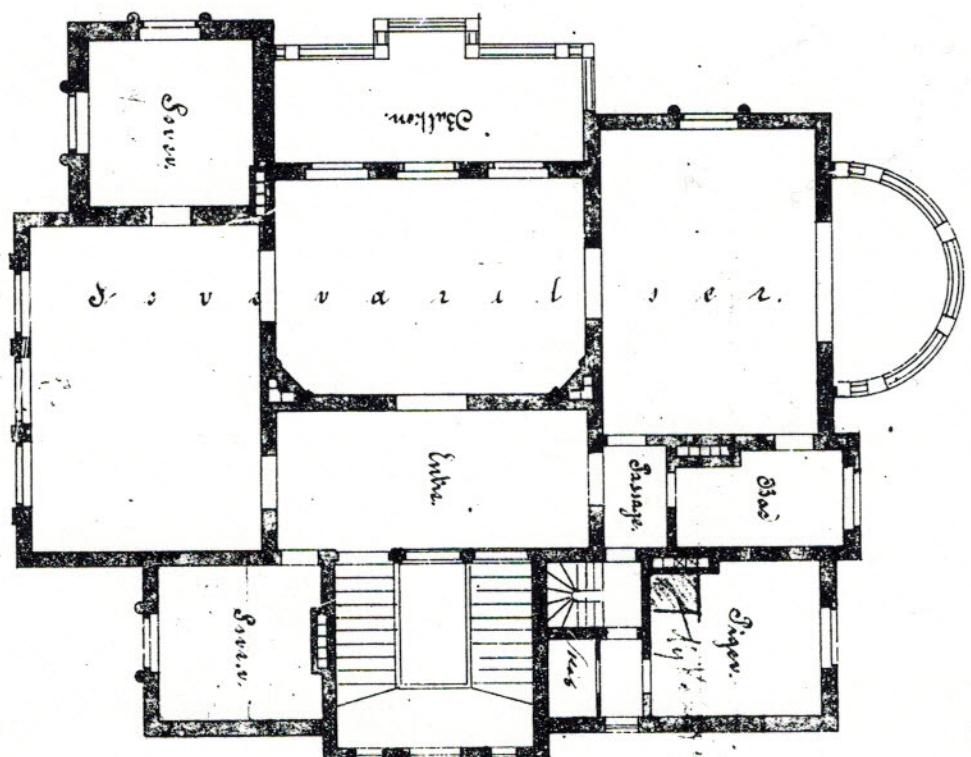
—प्रथम विभाग—

—१५८६  
४९.

—प्रथम विभाग का अंकित प्लान—



—द्वितीय विभाग का अंकित प्लान—



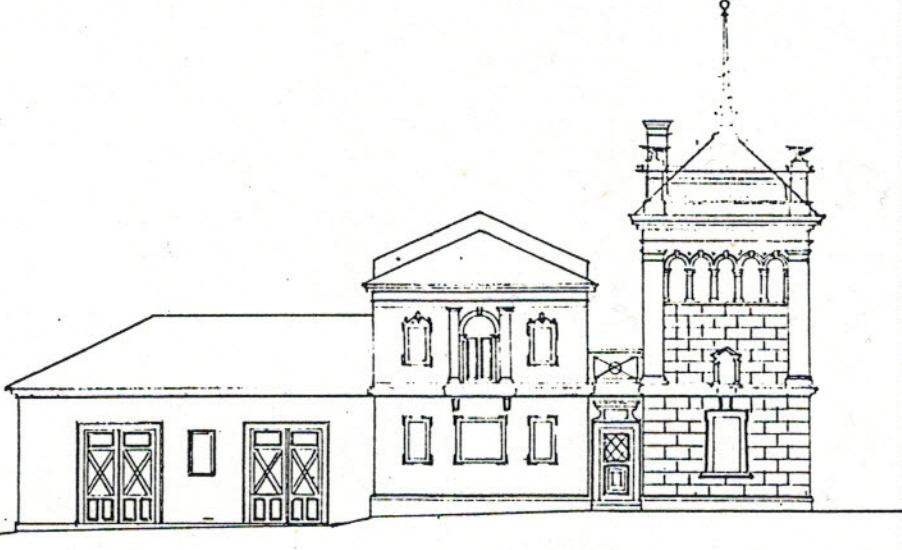
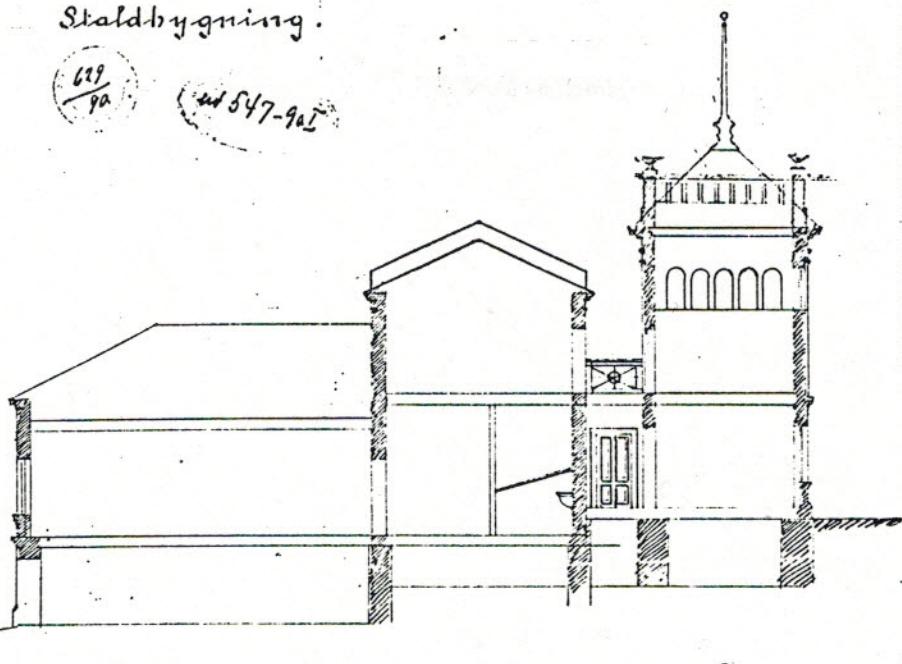
H.D.J.-No. 65.90  
Blaß.

Mit Fabrikseier Bachtel-Blüting

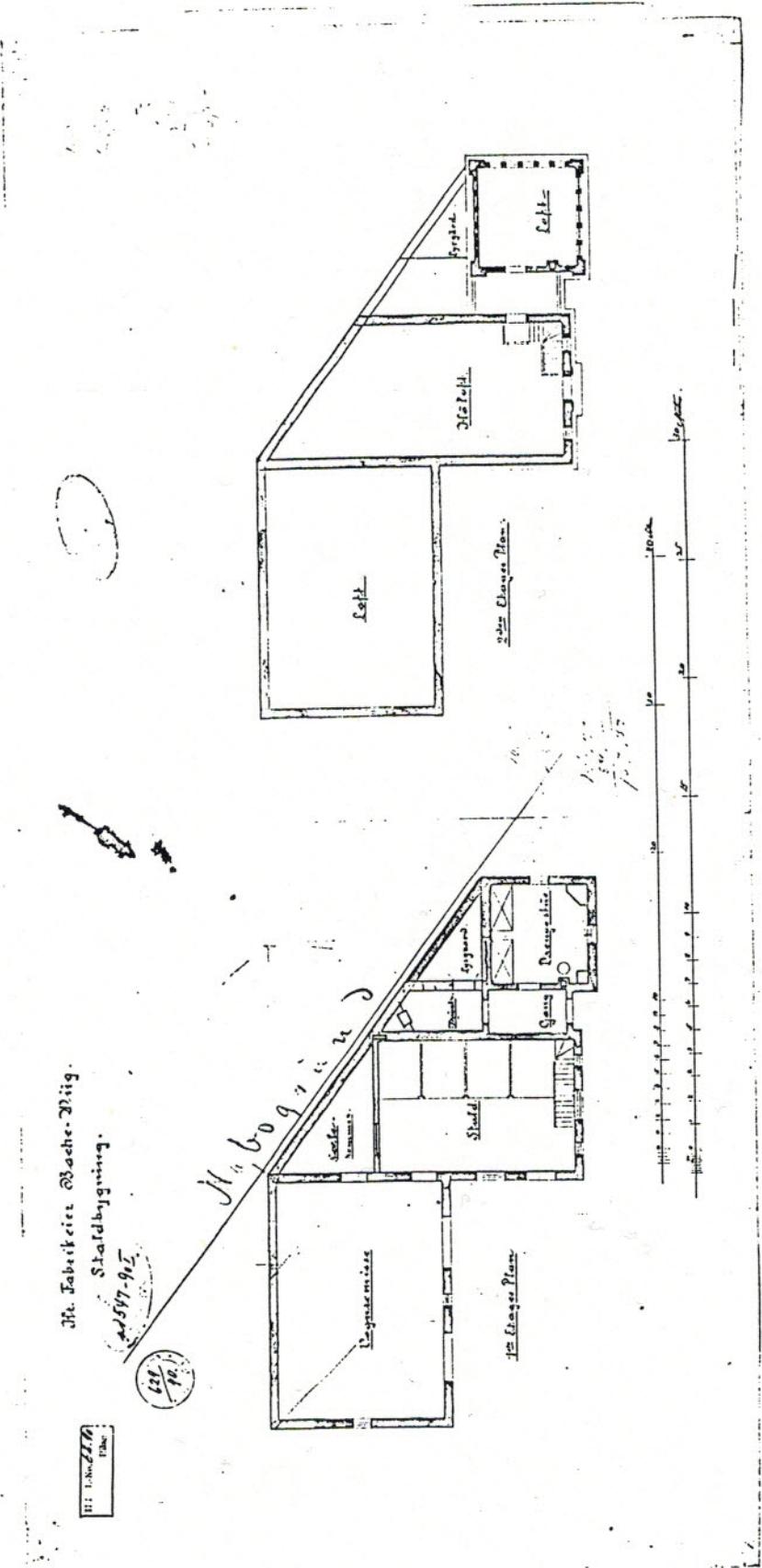
## Skaldbygning.

629  
90

44-547-907

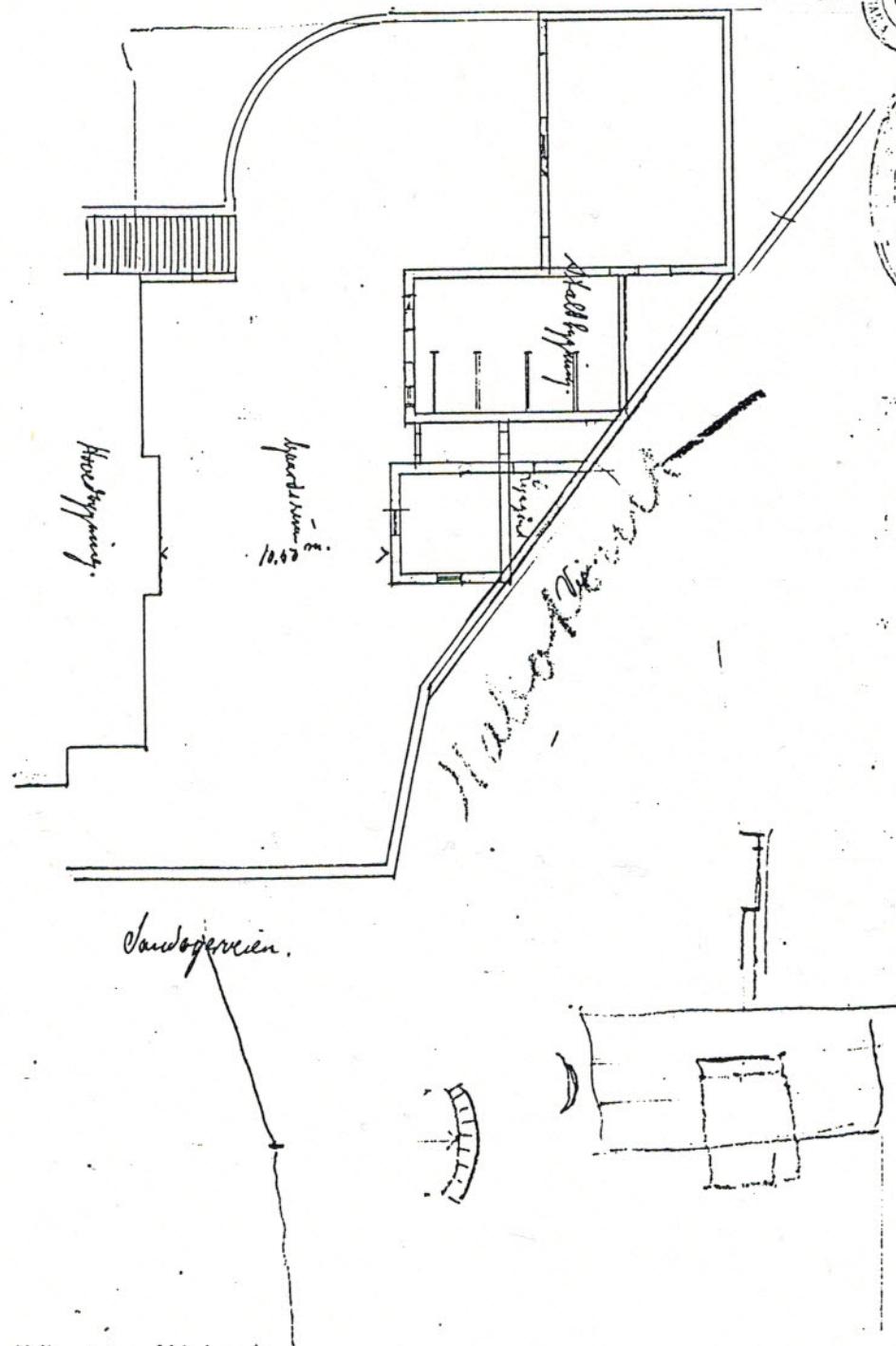
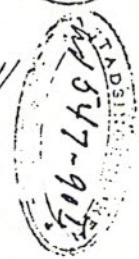


UTHUS 1897



II D.J.-No. 6890.  
Bilag.

Situationsplan af  
Sandsgården. 52.

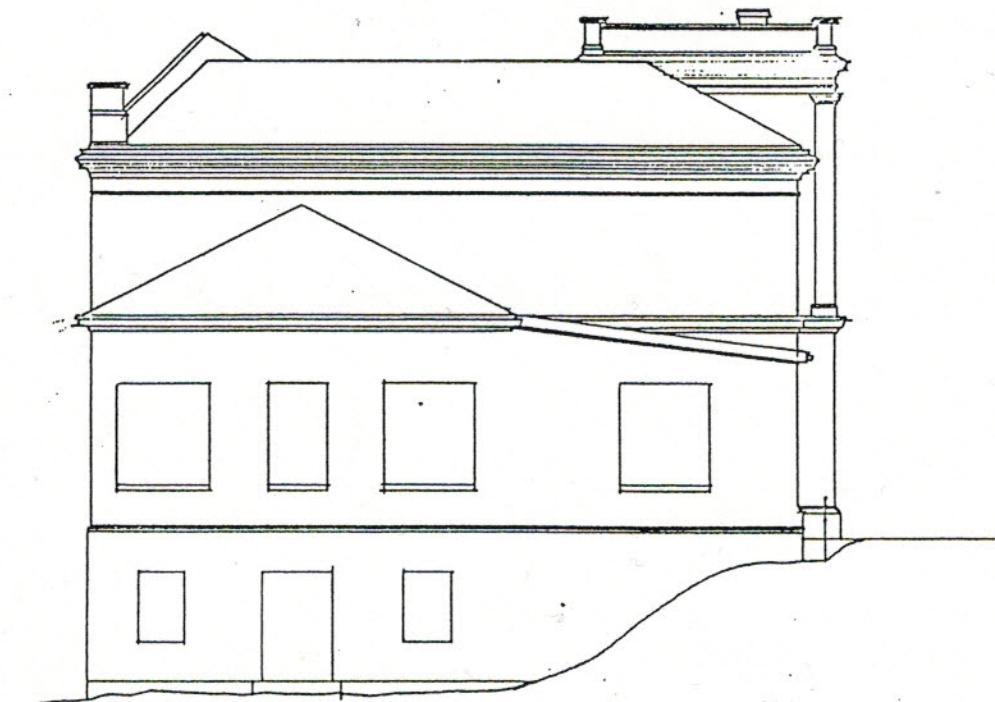


ad  
473.1913 ff. 12

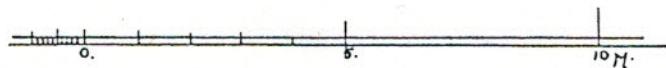
-] № 2163

B.I. 1559  
13

JANDAKERVELEN N° 52.



-FASADE, PROJOMB.

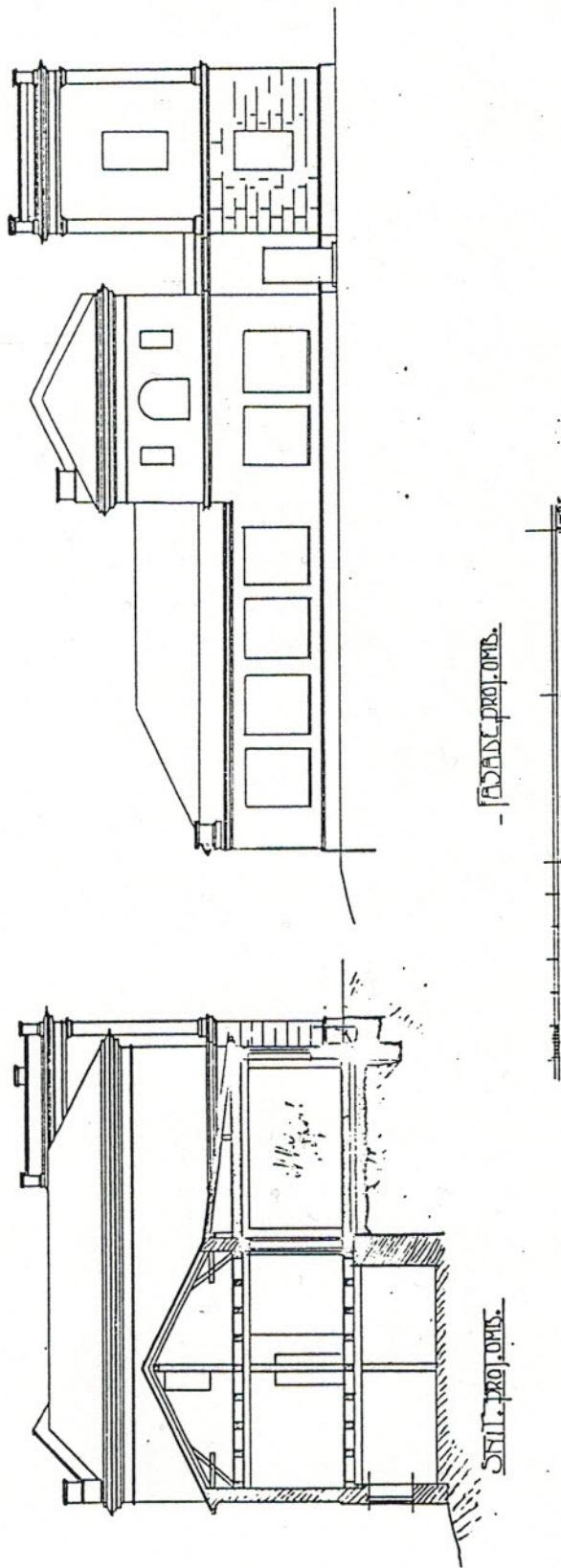


478.1913 A. 3.

1539  
13

SANDAKRUVUCH N° 52

- 192000 -



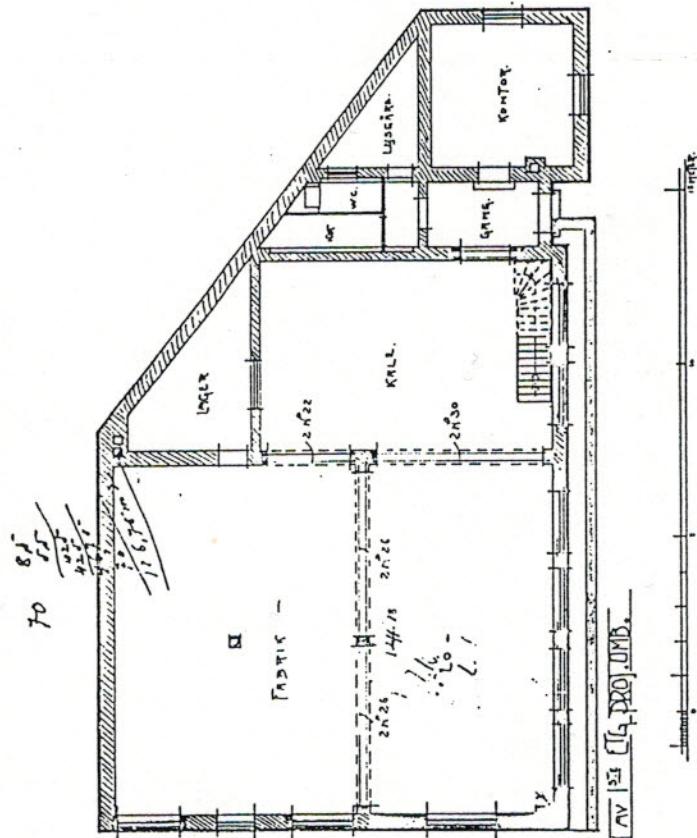
1913

473.10/5

fl. 2.

SANDANKEVILIN № 52.

1559  
13



План № 52 (л. про. № 52)

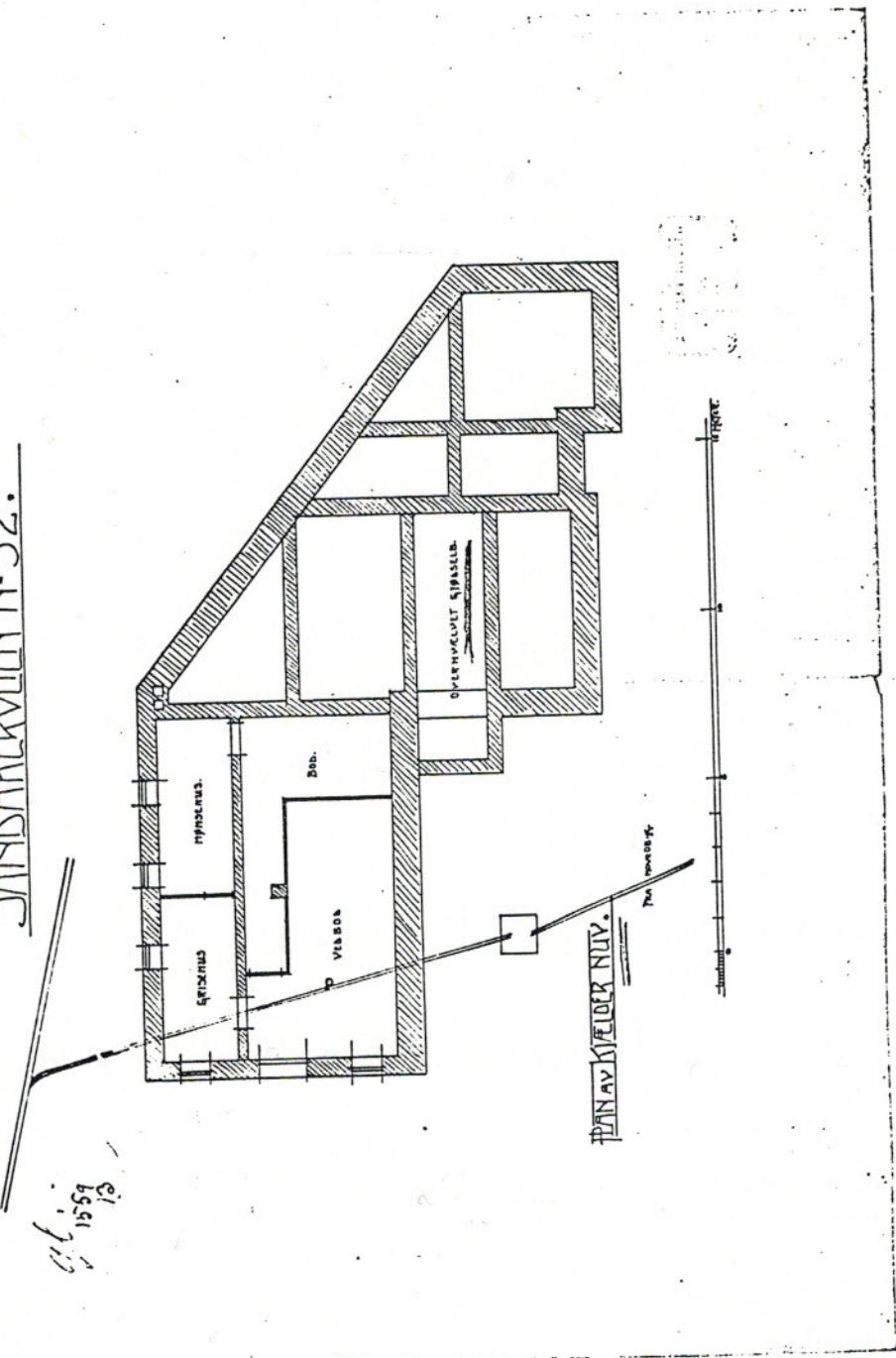
— 127 —

1010

1913

1913 fl. 10  $\frac{25}{10}$  / fl. 3

STANDAKTIVEN N° 52.



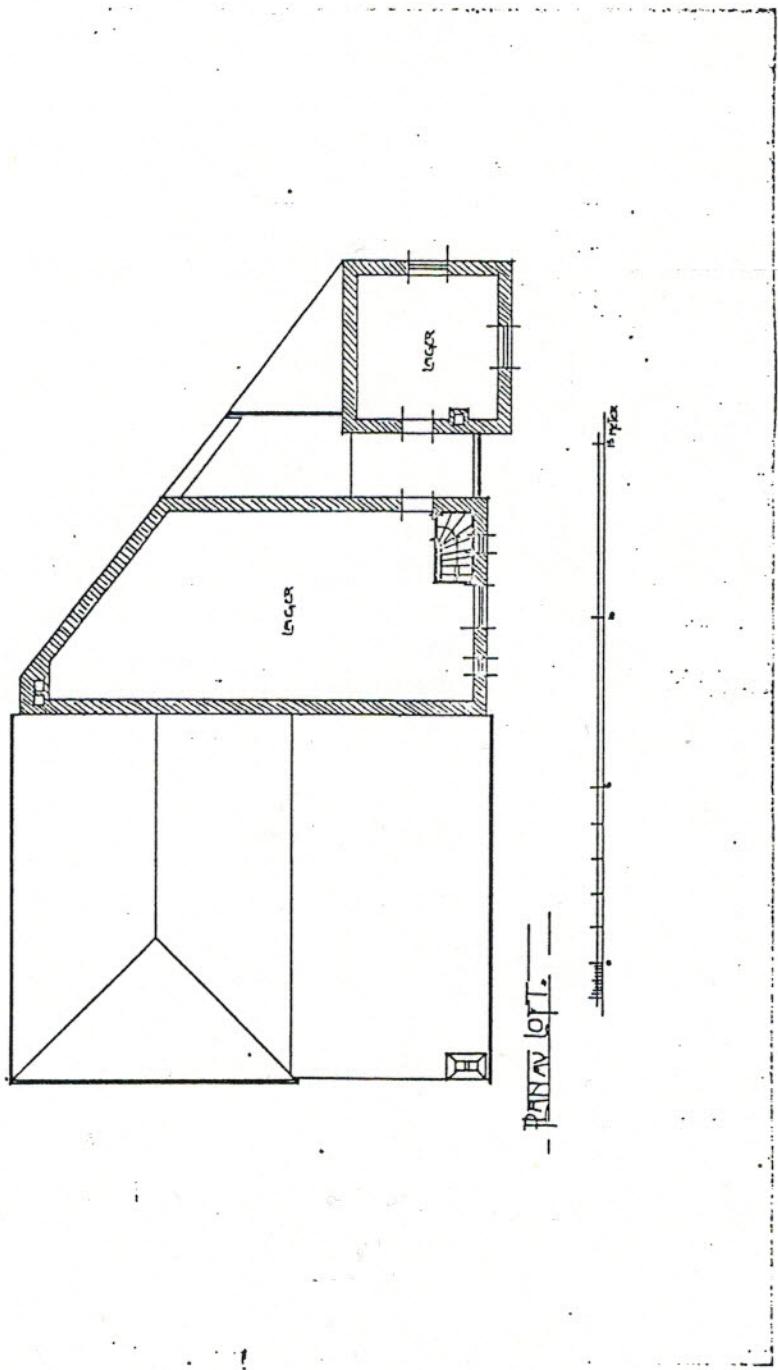
- 213 -

ad 473.1913 f. n. 27/10 1913

1859

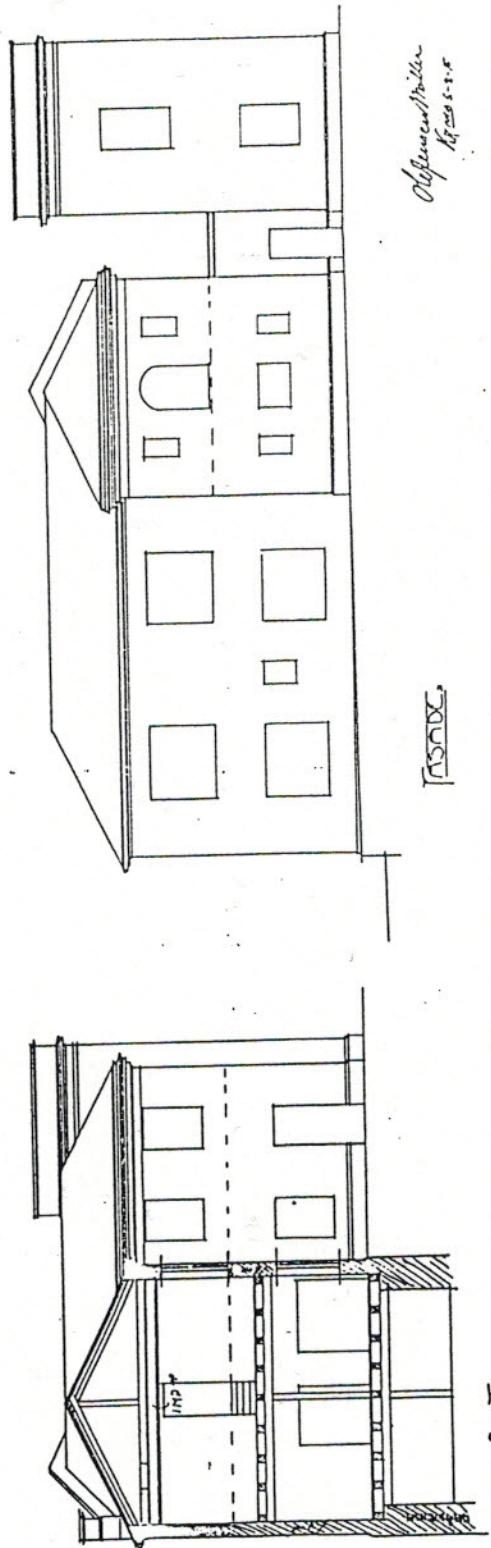
SANDAKERVILLEN N° 52.

-EKT 982-



- PLANTA LOT. -

1915



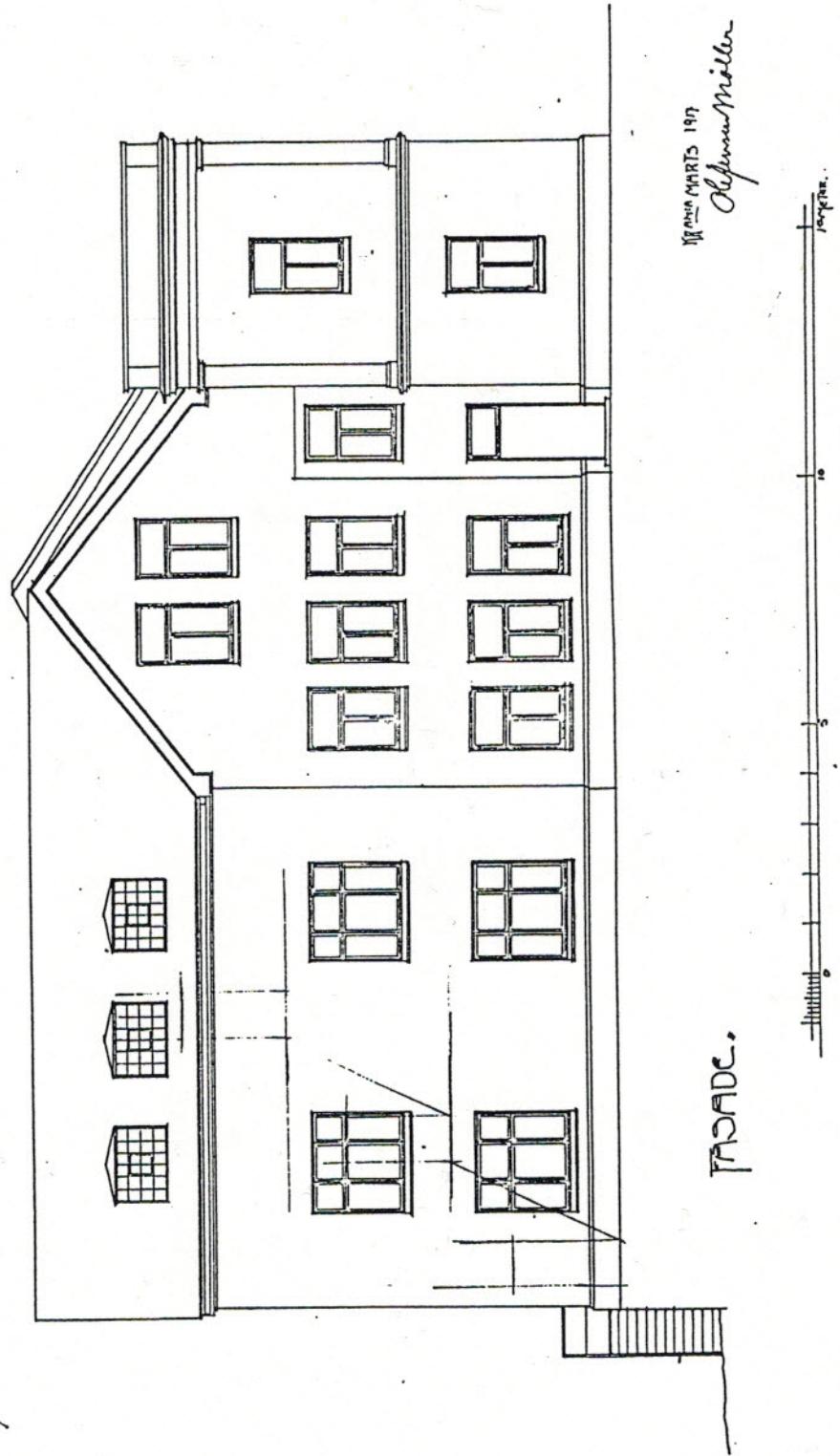
Arch. Oskar  
Witten  
Pl. 2

Entwurf  
Nr. 52.

103'

Arch. 1917 N° 12 214 1517  
GRAND' ARRUECH N° 52.

692  
17



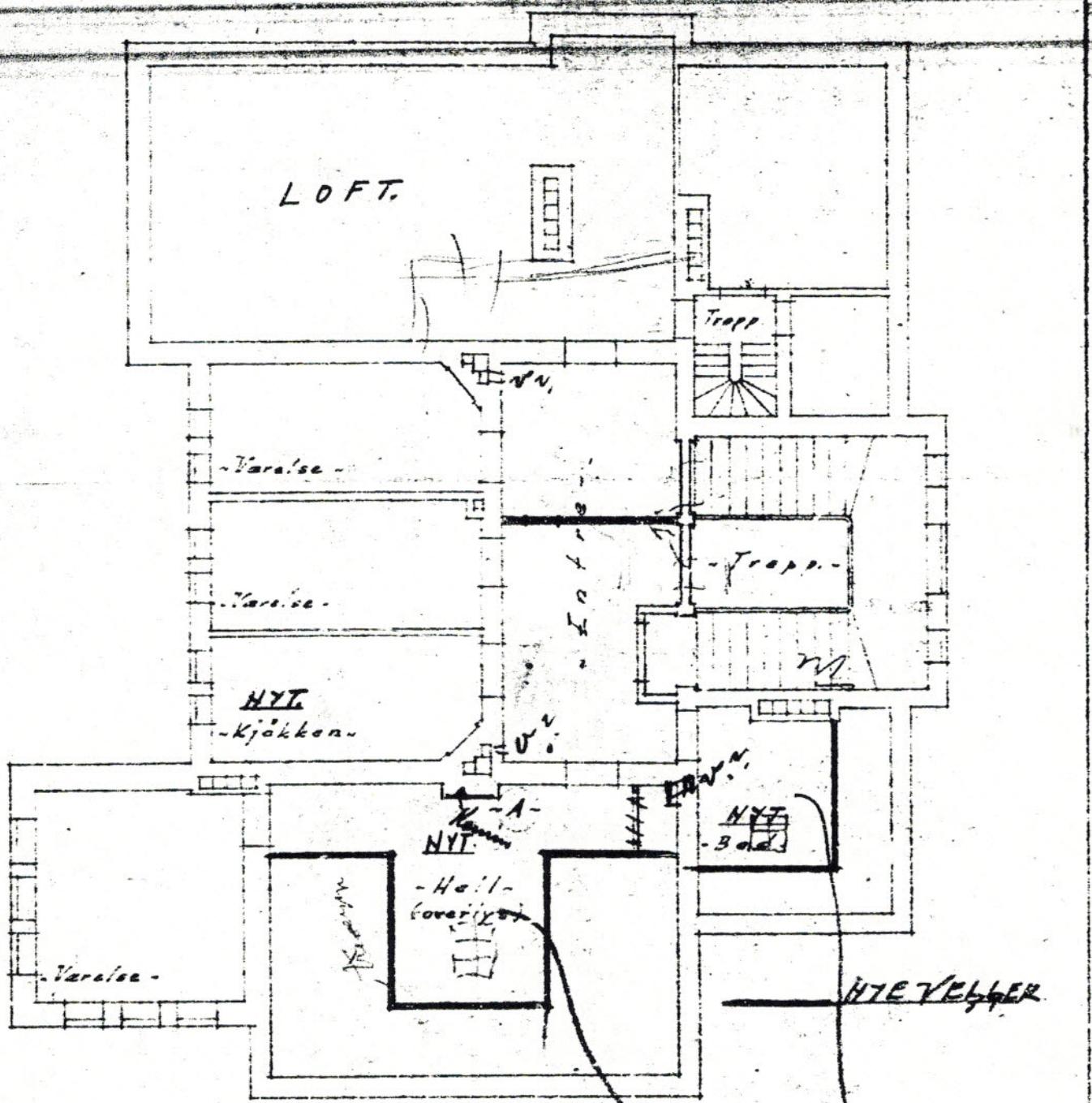
NEDFOTOGRAFERT - 19

- SANDAKERVEIEN 52 -  
- PLAN AV 3. ETASJE -  
M = 1:100.

Bygn. chefens L.nr.:  
mottatt: 6 - MAJ 1933



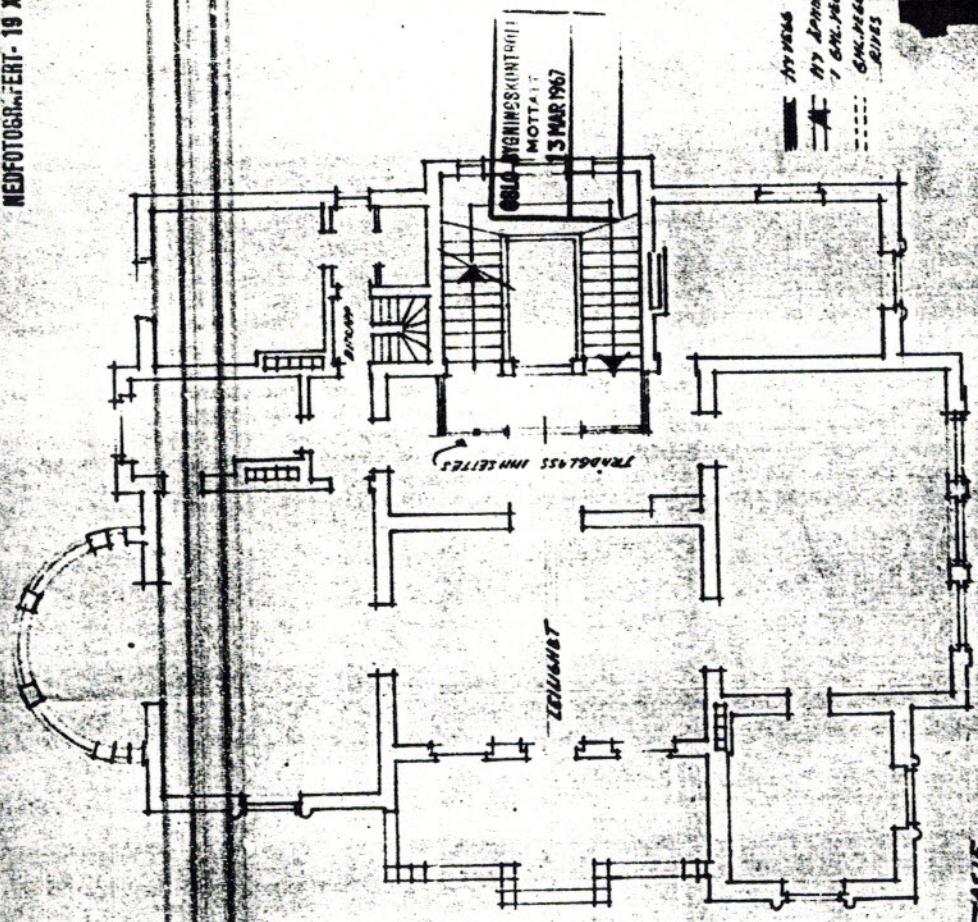
四



Gammell Log  
1922 \$6.

OPTIMIERTER CH. TEILBAUPLAN

NEUFOTOGRA.FERT. 19 X

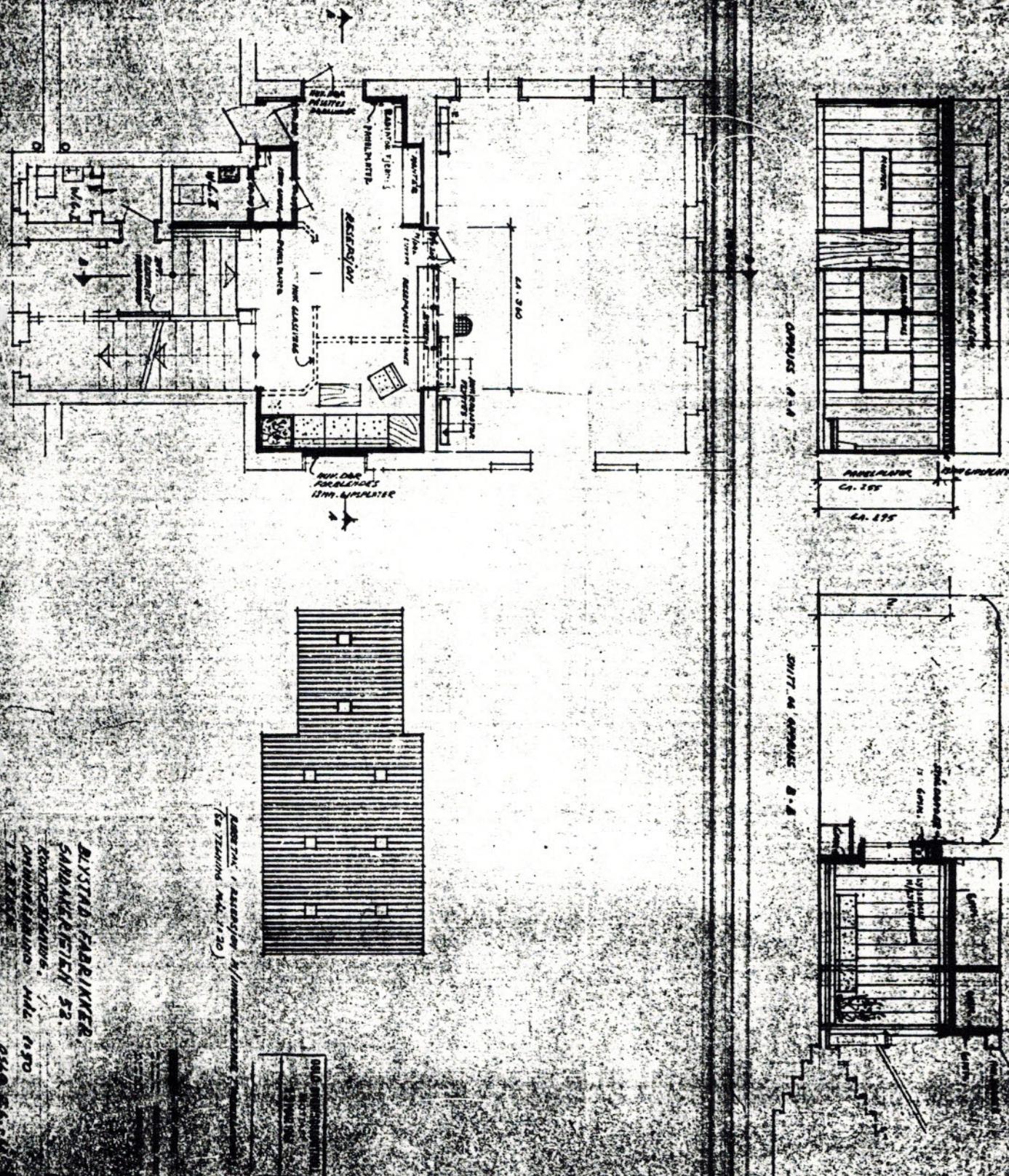


2. ETAGE

1. ETASSE

BLUTSTID TROTZIG, SANDWICHETTE S-2  
CONTINUATION - IN REOPSY ON 1.4.1965  
BY DR. RUDOLF  
KUNZENBERGER  
1966

1966



# Vedtak: Sandakerveien 52

1  
474.A.13

## byggeområdsutvalg.

OSLO BYPLANKONTOR

Trondheimsveien 5  
0560 OSLO 5  
tlf. 68 30 40

Saksbehandler:

PLANAVDELING INDRE BY - overark. Reidun Rimberg/RS

Rådsaksnr.

Til : Bygningsråd  
Møtedato : 15.1.87  
Møtesaksnr. : 30  
Etter vedtak : Off. ettersyn  
Arkiv : 52 Sandakerveien

Sak 30  
15.1.87

### SANDAKERVEIEN 52 - KONTOR

Forslag til endret reguleringsplan for Sandakerveien 52 som reguleres fra friområde og byggeområde for industri til byggeområde for kontor.



### VIKTIGE PUNKTER I SAKEN

Sandakerveien 52 eies av Blystad fabrikker A/S, som foreslår omregulering fra friområde og industri til kontorer i 5 og 6 etasjer, med u-grad 1,2.

I og med at arealet i dag ikke har vesentlig betydning som friområde og atkomsten til Akerselva likevel kan sikres over eiendommen, kan byplansjefen anbefale omreguleringen.

Forslagsstiller ønsker en parkeringsdekning på 21 plasser/1000 m<sup>2</sup> (reg.best. alt. A). Dette er mer enn en dobling i forhold til øvre grense i vedtatt parkeringsnorm. På bakgrunn av dette og av hensyn til boligbebyggelsen i Sandakerveien anbefaler byplansjefen parkeringsdekningen redusert til samsvar med normen, 10 plasser/1000 m<sup>2</sup> (reg.best. alt. B).

Saken har ikke vært sendt til forhåndsuttalelse.

## FORSLAG TIL VEDTAK

### I Alt. A (forslagsstillers forslag)

I medhold av paragraf 28.1 i bygningslov med vedtektsforslag til endret reguleringsplan med reguleringbestemmelser alt. A for Sandakerveien 52, som reguleres til byggeområde for kontor som vist på kart datert Oslo byplankontor 1.12.86.

### Alt. B (anbefalt av byplansjefen)

I medhold av paragraf 28.1 i bygningslov med vedtektsforslag til endret reguleringsplan med reguleringbestemmelser alt. B for Sandakerveien 52, som reguleres til byggeområde for kontor som vist på kart datert Oslo byplankontor 1.12.86.

### II Før bystyret vedtar planen, skal grunneier ha avgitt tinglyst erklæring som sikrer at det anlegges en allment tilgjengelig gangforbindelse mellom Sandakerveien og eiendomsgrensen mot Akerselven.

## BAKGRUNN

Blystad fabrikker A/S ønsker å bygge ut sin eiendom Sandakerveien 52 til kontorformål. Slik utbygging er i strid med gjeldende regulering og forutsetter omregulering. Blakstad og Munthe-Kaas arkitektkontor A/S har utarbeidet reguleringsforslag på vegne av eieren.

## SAKSGANG

Dersom bygningsrådet tiltrer forslag til vedtak skal forslaget legges ut til offentlig ettersyn.

## REGULERINGSMESSIGE FORHOLD

Nordre del av eiendommen (ca 2 da) er regulert til byggeområde for industri (S-2255, stadfestet 28.7.77).

Søndre del (ca 1,9 da) er regulert til friområde (S-2146, stadfestet 23.6.76, og S-2255, stadfestet 28.7.77).

## BESKRIVELSE AV PLANOMRÅDET

### Beliggenhet

Området ligger mellom Sandakerveien og Akerselva like nord for Bentsebrua. Streket har en del industribebyggelse langs elven, og ellers hovedsakelig boligbebyggelse. Sandakerveien har også en del blandet bebyggelse, med forretninger, kontorer og småverksteder.

Industribebyggelsen bryter på flere steder sammenhengen i grøntdraget langs elvebreddene, og hovedgrøntdraget med gangveier går på denne strekningen på vestsiden av elven.

### Størrelse/avgrensning/eier

Planområdet omfatter eiendommen Sandakerveien 52. Området er 3,8 da og avgrenses av Sandakerveien i øst, Lilleborg fabrikkers område i nord, skråningen mot Akerselva i vest og et utbygget boligkvarter i sør.

Eiendommen eies av Blystad fabrikker A/S.

### Bebygelse/bruk

Nordre del er bebygd med en større villa i mur med tilhørende uthusbebyggelse. Villaen er oppført i 1889 som privatbolig, men er i dag benyttet til kontor. Bebyggelsen er ikke registrert som bevaringsverdig.

Søndre del av eiendommen er ubebygget og ubenyttet. Bakgrunnen for gjeldende friområderegulering var å skaffe atkomst til elvebredden, men slik atkomst er ikke opparbeidet og dessuten svært vanskelig på grunn av terrengfallet.

### Topografi/vegetasjon

Området nærmest Sandakerveien er tilnærmet flatt og i nivå med Sandakerveien. Mot vest faller terrenget meget bratt ned mot Akerselven (1:1,5 - 1:2).

Området nærmest bebyggelsen er opparbeidet som hage, og langs grensen i nedkant mot Lilleborg er det en del større løvtrevegester.

#### BESKRIVELSE AV PLANFORSLAGET

##### Reguleringsplanen

Området reguleres til byggeområde for kontor med maks u-grad 1,2. Bebyggelsen kan oppføres i inntil 5 etasjer mot Sandakerveien og på den sydlige delen av tomten, og inntil 6 etasjer i nord mot industriområdet.

Forslagsstiller har foreslått at det avsettes plasser for parkering etter en norm på 21 plasser/1000 golv m<sup>2</sup>. Parkeringen skal skje i underetasje, men inntil 20 plasser av totalt antall kan avsettes på terreng. (Reguleringsbestemmelser alt. A).

Byplansjefen mener dette er en for høy parkeringsdekning. Vi har derfor utarbeidet alternative reguleringsbestemmelser, hvor norm for p-dekning er satt til 10 plasser/100 golv m<sup>2</sup>. (Reguleringsbestemmelser alt. B). Bestemmelsene for øvrig er likelydende.

Eiendommen får atkomst fra Sandakerveien.

Mot Sandakerveien 50 skal en 10 m bred sone holdes fri for bebyggelse. Det skal her opparbeides en allment tilgjengelig atkomststi fra Sandakerveien mot Akerselva. (forslag til vedtak, pkt. III)

##### Illustrasjonsplanen

Illustrasjonsplanen er også utarbeidet av Blakstad og Munthe-Kaas arkitektkontor A/S. Det skal ikke fattes vedtak om denne.

Illustrasjonsplanen viser en bygning i 17,5 m bredde som i nedre del tar opp gatelepet sørfra, for så å bøye av mot vest langs terrenghomen slik at det dannes en atkomstplass øverst.

Langs Sandakerveien er det vist 5 etasjer mot gaten og 4 etasjer pluss underetasje mot elven. Den tilbakebøyede fløyen mot nord er vist en etasje høyere.

Det er vist 13 p-plasser på terreng ved inngangen, mens det på kjellernivå er regnet med 65 plasser og på u-etasjenivå ca 45 plasser.

Planen viser stiforbindelse fra Sandakerveien til friområdet ved Akerselva.

##### KONSEKVENSER AV PLANEN

Planen muliggjør utbygging som kan gi bydelen anslagsvis 150-250 nye kontorarbeidsplasser.

Trafikken i Sandakerveien vil få en økning mellom Bentsebrugata og Vogts gate. Økningen vil neppe være merkbar ut over denne strekningen.

Det vil bli opparbeidet en stiforbindelse ned til Akerselva slik at elvebredden blir bedre tilgjengelig for allmenheten.

## BYPLANSJEFENS VURDERING

Selv om deler av eiendommen i dag er regulert til friområde, synes dette arealet ikke å ha vesentlig betydning hverken som friområde i bydelen eller som bindeledd til bredden av Akerselva. Park- og idrettsvesenet har ikke hatt saken til uttalelse, men har muntlig uttalt at de primært er interessert i at det sikres god atkomst til elvebredden.

I og med at tilgjengeligheten til elvebredden kan sikres gjennom planområdet og dessuten opparbeides av utbygger, finner byplansjefen det forsvarlig å anbefale utbygging av området.

Byplansjefen mener dessuten at tomtenes beliggenhet i forhold til industriområdet ved Akerselva og med direkte kontakt til Sandakerveien gjør den egnet til kontorformål.

Vi vil for ordens skyld peke på at Miljøverndepartementet har tatt initiativ til å få utarbeidet en samlet plan for hele Akerselven og elvebredden. Utbygging av Sandakerveien 52 vil imidlertid etter byplansjefens vurdering ikke ha betydning for dette arbeidet.

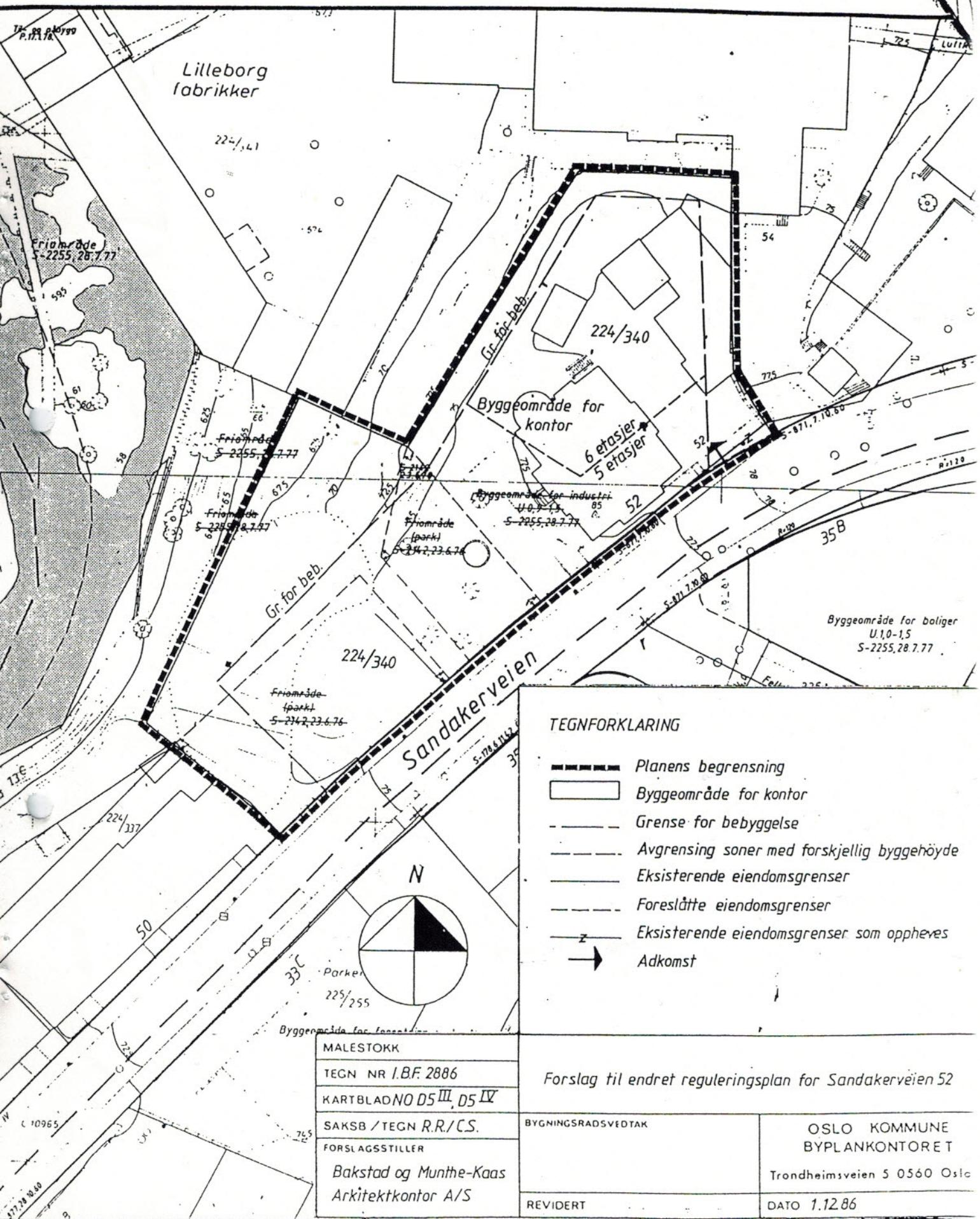
Høyder og u-grad som er foreslått i reguleringsplanen synes akseptable i forhold til eksisterende bebyggelse.

Byplansjefen er imidlertid betenkta på å tillate en parkeringsdekning på 125 plasser, dvs mer enn det dobbelte av hva normen for indre sone tillater (øvre grense norm sier 10 plasser/1000 m<sup>2</sup>, dvs 60 plasser). Eiendommen ligger med god kontakt til offentlige kommunikasjoner (Vogts gate og Kirkeveiringen). En større økning av trafikken i Sandakerveien vil dessuten være uheldig for boligkvartalet i sydvest.

Selv om Sandakerveien og gatenettet i området vil kunne tåle trafikkøkningen uten at det får vesentlige konsekvenser for trafikkavviklingen har byplankontoret ikke funnet å kunne etterkomme utbyggars ønske om p-dekning. Vi har derfor formulert alternative reguleringsbestemmelser med p-dekning maks 10 plasser/1000 m<sup>2</sup> i samsvar med parkeringsnormene vedtatt av formannskapet (reg.bestemmelser alt. B). Vi kan ikke anbefale utbyggars forslag om 21 plasser/1000 m<sup>2</sup> (reg.bestemmelser alt. A).

## BYPLANSJEFENS KONKLUSJON

Byplansjefen anbefaler bygningsrådet å vedta foreliggende reguleringsplan for Sandakerveien 52 til byggeområde for kontor, med tilhørende reguleringsbestemmelser alt. B.



#### TEGNFORKLARING

- — — Planens begrensning
- Byggeområde for kontor
- — Grense for bebyggelse
- — — Avgrensing soner med forskjellig byggehøyde
- — Eksisterende eiendomsgrenser
- — — Foreslalte eiendomsgrenser
- — Eksisterende eiendomsgrenser som oppheves
- Adkomst

Forslag til endret reguleringsplan for Sandakerveien 52

BYGNINGSRADSVEDTAK

OSLO KOMMUNE  
BYPLANKONTORET

Trondheimsveien 5 0560 Oslo  
DATO 1.12.86



**FORSLAG TIL REGULERINGSBESTEMMELSER FOR SANDAKERVEIEN 52  
ALT. A (forslagsstillerens forslag)**

**paragraf 1**

Det regulerte området er vist på planen med reguleringsgrense.

**paragraf 2**

Området reguleres til byggeområde for kontor, med maks u-grad 1,2.

**paragraf 3**

Bebygelsen kan oppføres i maks 5 og 6 etasjer innen avgrensinger angitt på planen.

**paragraf 4**

Det skal ordnes med underjordisk parkering etter for inntil 21 biler/1000 golv m<sup>2</sup>.

Maks 20 plasser av totalt antall kan avsettes på terreng.

**paragraf 5**

Det tillates ikke satt opp gjerde mot friområdet mot elvebredden.

**paragraf 6**

Før byggetillatelse gis skal det innsendes en samlet plan som viser utforming av bebyggelsen og den ubebygde del av tomten med terregnbehandling, avgrensning og stigningsforhold på trafikkarealer, beplantning samt gangforbindelse nevnt i paragraf 5.

FORSLAG TIL REGULERINGSBESTEMMELSER FOR SANDAKERVEIEN 52  
ALT. B (anbefalt av byplansjefen)

paragraf 1

Det regulerte området er vist på planen med reguleringsgrense.

paragraf 2

Området reguleres til byggeområde for kontor, med maks u-grad 1,2.

paragraf 3

Bebygelsen kan oppføres i maks 5 og 6 etasjer innen avgrensinger angitt på planen.

paragraf 4

Det skal ordnes med underjordisk parkering etter for inntil 10 biler/1000 golvm2.

Maks 15 plasser av totalt antall kan avsettes på terreng.

paragraf 5

Det tillates ikke satt opp gjerde mot friområdet mot elvebredden.

paragraf 6

Før byggetillatelse gis skal det innsendes en samlet plan som bl.a. viser utforming av bebyggelsen og den ubebygd del av tomten med terregnbehandling, avgrensning og stigningsforhold på trafikkarealer, beplantning samt gangforbindelse nevnt i paragraf 5.

23/87  
(Sak 25  
15.1.87)

SØLLERUD - LADEHAUGEN OG FRANTZEBRÅTEN:  
Forslag til endret reguleringsplan til kontor, utstilling,  
hotell, spesialområde for bevaring, spesialområde for maritim  
virksomhet, friområde.

**FORSLAG TIL VEDTAK**

1. Bygningsrådet vedtar i medhold av plan- og bygningslovens § 28-1 nr. 1 utkast til endret reguleringsplan for Søllerud, Ladehaugen og Frantzebråten som vist på kart datert Oslo byplankontor 23.10.86 med byplansjefens forslag til endring av § 3 i reguleringsbestemmelsene.
2. Bygningsrådet forkaster i medhold av plan- og bygningslovens § 28-1 nr. 1 utkast til endret reguleringsplan for Søllerud, Ladehaugen og Frantzebråten som vist på kart datert Oslo byplankontor 23.10.86.

Saken ble etter anmodning fra forslagsstilleren trukket fra møtekart.

29/87  
(Sak 30  
5.1.87)

**SANDAKERVEIEN 52 - KONTOR**

Forslag til endret reguleringsplan for Sandakerveien 52 som reguleres fra friområde og byggeområde for industri til byggeområde for kontor.

**FORSLAG TIL VEDTAK**

I Alt.A (forslagsstillerens forslag)

I medhold av paragraf 28.1 i bygningslov med vedtekt for Oslo vedtar bygningsrådet forslag til endret reguleringsplan med reguleringsbestemmelser alt. A for Sandakerveien 52, som reguleres til byggeområde for kontor som vist på kart datert Oslo byplankontor 1.12.86.

Alt.B (anbefalt av byplansjefen)

I medhold av paragraf 28.1 i bygningslov med vedtekt for Oslo vedtar bygningsrådet forslag til endret reguleringsplan med reguleringsbestemmelser alt. B for Sandakerveien 52, som reguleres til byggeområde for kontor som vist på kart datert Oslo byplankontor 1.12.86.

II Før bystyret vedtar planen, skal grunneier ha avgitt tinglyst erklæring som sikrer at det anlegges en allment tilgjengelig gangforbindelse mellom Sandakerveien og eiendomsgrensen mot Akerselven.

Bygningsrådets enstemmige vedtak:

"Saken utsettes og forelegges bydelsutvalget til uttalelse før realitetsbehandling i bygningsrådet."



3/2 1987

OSLO,

Oslo Kommune,

Byplankontoret,

Trondheimvn. 5,

0560 Oslo 4.

Til behandling

Til orientering

Svar utbes

Angår Sandakerveien 52.

PLANAVDELING INDRE BY - saksbeh. overark. Reidun Rimberg.

Bydelsutvalget behandlet overnevnte sak på møte

28. januar, og vedtok enstemmig følgende uttalelse:

"BU går imot det foreslalte nybygg i Sandakervn. 52 p.g.a. at den fremlagte byggeplanen forutsetter riving av huset på eiendommen, den såkalte "Blystad-villaen". Dette er en nesten 100 år gammel murvilla med betydelig arkitektonisk og estetisk verdi. Den er et fint eksempel på forrige århundres direktørboliger, bygget i tilknytning til industrien langs Akerselva. Både selve villaen, sidebygningene og hageanlegget er usedvanlig godt vedlikeholdt og utgjør et av bydelens landemerker, og BU legger stor vekt på at dette blir bevart."

På henvendelse til Byantikvaren har BU fått opplyst at eiendommen Sandakervn. 52 står på Byantikvarens "gule liste" over bevaringsverdige bygninger.

BU har derimot ikke innvendinger mot at nedre del av eiendommen, mellom hagen og blokkbebyggelsen i Sandakervn. 50, blir bebygget. Området brukes i dag som parkeringsplass. Et nybygg bør oppføres i flukt med den eksisterende boligbebyggelsen i Sandakervn. 46-48-50, som her slutter i en høy, naken brannmur. Denne delen av eiendommen er i dag regulert til friområde, i likhet med den tilstøtende, meget bratte skrent ned mot Akerselva. BU er enig i Byplankontorets vurdering at dette området har liten eller ingen verdi som friområde.

BU foreslår derfor at også skråningen/stupet mot elven bygges ut med 2-3 underetasjer under gatenivået mot Sandakerveien. Dette vil passe godt sammen med den tilstøtende bebyggelsen i Sandakervn. 46 - 50, der boligblokkene har flere underetasjer på siden som vender mot elven. Disse lokalene brukes til næringsvirksomhet. En slik utbygning, sammen med en byggehøyde på 6 etasjer over gatenivå, burde kunne sikre en rimelig utnyttelse av tomten, også når villaen og hagen blir bevart.

Når det gjelder ønsket om å sikre adkomst for almenheten ned til Akerselven over eiendommen Sandakervn. 52, er dette for lokalkjente ikke av praktisk interesse. Terrenget faller meget bratt rett ned i elven og krever evt. bygning av trapper for at det skal være mulig å passere stedet. Søndenfor fører en liten, smal innkjørsel til næringsvirksomheten inni kvartalet Sandakervn/Bentsebrug., nordenfor blokkerer Lilleborg fabrikkers bygninger elvebredden. Det vil innen all overskuelig fremtid ikke kunne opparbeides gangvei langs elven langs denne bredden. Forøvrig vil mulighet for gangadkomst til elven kunne sikres via evt. bevart villahage i nordenden av eiendommen.

I et evt. nybygg på nedre del av Sandakervn. 52 mener BU at det kan tillates at normen for antall garasjeplasser overskrides, forutsatt at eier blir pålagt å leie ut de overskytende plasser til bedrifter og beboere i nabølaget, der parkeringsforholdene i dag er vanskelige. Da eiendommen har meget gode lys- og utsiktsforhold, og ligger i flukt med eksisterende boligbebyggelse, bør det også vurderes om det kan innpasses boliger i de øverste etasjer av et nybygg, med kontor- og næringsvirksomhet i lavere etasjer og i underetasjene mot elven. For å motvirke et goldt inntrykk mot gaten, bør det innpasses forretningslokaler i gateplan mot Sandakervn. Tvers overfor er det i dag bilrekvisita-forretning og Vinmonopolutsalg, - noe lengre unna ligger posthus og diverse forretninger, kino, teater m.v. i Vogtsgt. - Sandakervn., - bydelens handlestrøk.

BU foreslår at det i gjeldende reguleringsplan foretas et makeskifte, slik at øvre del av eiendommen Sandakervn. 52 med villa, sidebygninger og hageanlegg omreguleres fra industri/næringsvirksomhet til friområde/bevaring, mens nedre del med parkéringsplass mot blokkbebyggelsen samt skrenten mot Akerselven omreguleres fra friområde til industri/næringsareal/boliger.

**Ang. mulig fremtidig bruk av villaen vil BU peke på behovet for lokaler til et administrasjons- og servicesentrums i de sammensluttede bydelene 05 og 06 etter overgangen til desentralisert bydelsforvaltning. Husets fremragende stand og meget sentrale beliggenhet, både innen den nye bydel og i forhold til offentlige kommunikasjoner, er ideell, dersom dette skulle bli aktuelt."**

**Bydelen mangler dessuten barnehagetonter, og det bør vurderes om det kan innpasses en barnehage i hovedhuset eller sidebygningene på eiendommen.**

Det er ikke tilstrekkelig med bare å få et godt tilbud om barnehage, det er også viktig at det skal være tilgjengelig i nærmiljøet.

**Med vennlig hilsen**

**Peeter Rammo,**

**fung. formann.**

**Gerd Bekken,**

**sekretær.**



BYDELSUVALG 6

SANDAKER - ÅSEN - TORSHOV

OSLO, 13.02.87

Byantikvaren  
v/Per Erling Johnsen  
Majorstuvn. 8  
0353 OSLO 3

Johnsen

## Til behandling

## Til orientering

## Svar utbes

Byantikvaren  
J.Nr. 492  
16 12 -87

Ad: Sandakervn. 52 på Byantikvarens "gule" liste?

Viser til samtale over telefon 6. ds.

Sandakervn. 52 har vært oppført på "gul" liste i den forrige utgaven, men later nå til å være uteatt eller uteglemt?

Til saksorientering oversendes vedlagt kopi av vedtak fattet i BU 06 28.01.87 i forb. med forslag om riving av Sandakervn. og nybygg på tomten, slik det fremgår av brev til Byplankontor 03.02.87.

Med vennlig hilsen

Peeter Rammo  
fung.formann



Oslo kommune

Byantikvaren

# Byplankontoret

Trondheimsveien 5<sup>IV</sup>, 0560 OSLO 5  
Sentralbord (02) 68 30 40

Byantikvaren	
J.Nr.	1023
6 14 -87	

Arkivnr. J.nr.  
8140/85

Bes oppgitt ved svar:

Deres saksbehandler

Deres henvendelse av

Vår saksbeandler

Dato

o.ark. Reidun Rimberg/RS  
-810-r

3.4. -87

## SANDAKERVEIEN 52 FØSLAG TIL ENDRET REGULERINGSPLAN

Blystad fabrikker A/S ønsker å bygge ut sin eiendom Sandakerveien 52 til kontorformål og har fremmet reguleringsplan for eiendommen.

Forslaget innebærer riving av en større villa, oppført i 1889. Bygningen var så vidt vi kjenner til ikke registrert på byantikvarens "gule liste" som bevaringsverdig da forslaget ble utarbeidet.

Byplankontoret la 15.1.87 reguleringsforslaget for Sandakerveien 52 frem for bygningsrådet til behandling.

Rådet vedtok enstemmig å utsette saken til det forelå uttalelse fra bydelsutvalget.

Byplankontoret har 24.3.87 mottatt oversendelse fra bydelsutvalg 06, som enstemmig går imot riving av den såkalte "Blystad-villaen". De viser bl.a. til at byantikvaren nå har registrert bygningen som bevaringsverdig. Bu foreslår at bare nedre del av eiendommen bebygges, og at eksisterende villa brukes til enten kontorer for den desentraliserte bydelsforvaltningen eller til barnehage.

Før byplankontoret behandler saken videre, ber vi om byantikvarens uttalelse til evt. bevaring av Sandakerveien 52.

PLANAVDELING INDRE BY

*Tore Langaard*  
Tore Langaard  
avdelingssjef

*Reidun Rimberg*  
Reidun Rimberg  
fung. planleggingsleder



BYANTIKVAREN

Majorstuvn. 8, 0353 Oslo 3  
Postboks 5623 - Briskeby  
0209 Oslo 2  
Tlf. 55 72 48 - 55 72 49

OSLO KOMMUNE

BYANTIKVAREN  
Majorstuvn. 8, 0353 Oslo 3  
Postboks 5623 - Briskeby  
0209 Oslo 2  
Tlf. 55 72 48 - 55 72 49



Bydelsutvalg 6  
Sandaker -Asen-Torshov  
v/formann Pegester Rammo

Arkivnr.

2. nelevan  
loungpeppen  
2. nelevan  
2. nelevan  
2. nelevan

Deres saksbehandler

Deres henvendelse av

Vår saksbeandler

Dato

OPB/mjd

9. april 1987

VEDR.: SANDAKERVEIEN 52.

Vi viser til Deres brev av 13.2.87.

Til Deres orientering vedlegges vår uttalelse til Byplankontoret av d.d.

Vi vil også forelegge saken for Byantikvarens prosjektkontor for Akerselva. Når saken er nærmere avklart skal De bli tilskrevet.

Byantikvaren i Oslo

Kjeld Magnussen  
byantikvar

Ole Petter Bjerke

Gjenpart sendt:

- Byplankontoret
- Kulturminnevernprosjekt Akerselva
- ✓ Oslogate 13, 0192 OSLO 1 (Vedlegg)



OSLO KOMMUNE  
BYANTIKVAREN

Majorstuvn. 8, 0353 Oslo 3  
Postboks 5623 - Briskeby  
0209 Oslo 2  
Tlf. 55 72 48 - 55 72 49

Byplankontoret  
Trondheimsveien 5  
0560 OSLO 5

Deres saksbehandler

Deres henvedelse av

### Vår saksbehandlere

Dato

OPB/mid

9. april 1987

VEDR.: SANDAKERVEIEN 52.

Vi viser til Deres brev av 3.4.87, hvor det meddeles at Blystad Fabrikker A/S ønsker å bygge ut sin eiendom og at forslaget innebærer riving av en større villa.

Den såkalte "Blystad-villaen" var opprinnelig en herskaplig privatbolig for direktøren ved Akerselvens Papirfabrikker, H. Bache-Wiiq, oppført i 1889 med Harald Olsen som arkitekt.

Villaen er omtalt i "Oslo Byleksikon" (1966) side 255 og i "Oslo - en arkitekturguide" (1984) side 78. I "Norsk Kunstnerleksikon", bind III (1986) side 141-142, er det videre skrevet en summarisk artikkel om arkitekt Harald Olsen av antikvar Ole Petter Bjerkek. Artikkelen vedlegges i kopi.

Det dreier seg her om en toetasjes villa oppført i klassisistisk stil med pusset tegl. Med den halvsirkelformede spisestuoen, det opphøyde treetasjes tårn og det bredt anlagte veranda/loggia-motiv mot haven, er villaen en typisk representant for historismens romantisk tidsepoke.

Byantikvaren har gjennom Akerselva Miljøpark-prosjektet et samarbeide med både Byplankontoret og Park- og idrettsvesenet. Vi ser det derfor naturlig at saken blir behandlet i de arbeidsgrupper som Oslo kommune har nedsatt for å ivareta de konkrete forhold som er knyttet til Akerselva. Byantikvarens prosjektkontor vil også bli forelagt saken til videre bearbeidelse.

Byantikvaren vil her spesielt peke på at denne eiendom gir en høystkjærkommens anledning til å skape en forbindelse fra byen og mot elven.

Vi vil derfor i utgangspunktet motsette oss en bebyggelse av eiendommen. Forslag om desentralisert bydelsforvaltning og barnehage må likledes drøftes nærmere.

Som konklusjon på Deres henvendelse vil Byantikvaren  
gå inn for bevaring av Sandakerveien 52, evt. også anbe-  
fale bygge- og deleforbud om dette er nødvendig.

Byantikvaren i Oslo

Kjeld Magnussen  
byantikvar

---

Ole Petter Bjerkek

Gjenpart:

- ✓
- Park- og idrettsvesenet
  - Bydelsutvalg 6
  - Kulturminnevernprosjekt Akerselva  
Oslogate 13, 0192 OSLO 1 (Vedlegg)

# NORSK KUNSTNERE LEKSIKON

BILDENDE KUNSTNERE – ARKITEKTER  
KUNSTHANDVERKERE

BIND 3  
N – So

REDIGERT AV

NASJONALGALLERIET

UNIVERSITETSFORLAGET

141 OLESEN

jer. s bruk av rød upusset teglstein er typisk for tiden og kjenner seg også hans offentlige bygg, f.eks. *Vahls skole* (1895), østkantens første høyere skole. Gjennom materialbruken eksponeres i fasaden byggets hovedkonstruksjoner og plasseringen av klasserommene. Blant by- og forretningsgårdene fremheves ofte *Glamagasinet*, *Stortorvet 10* (1899). Fasaden er her utført i lys grå huggen granitt. O.s relativt nøkterne arkitektoniske formspråk gjenstas i *Dittenkomplekset*, *Akersgata 1* (1904 – 05), et fire etasjers kontorbygg i pusset teglstein med enkel bruk av nyklassistiske former og noen detaljer utført i jugendbarokk, f.eks. i karmappene. I 1880-årene leverte O. tegninger til glassvarer for Christiania Glassmagasin og utkast til sølv- og emaljeearbeider for David-Andersen og Tostrup. Han utarbeidet også modeller for Egersund Fayancefabrik. Men sin største innsats på kunstindustriens område gjorde han som møbelarkitekt. Med sine følsomt proportionerte arbeider, kanskje særlig de l'art nouveau-inspirerte modellene med deres elegante linjeføring, er han en av de betydeligste møbeltegnere fra tiden omkring Århundreskiftet. O. var en ivrig deltaker i tidsens arkitekturdebat og ble ofte anvendt som jurymedlem i arkitektkonkurranser.

## UTSTILLINGER:

Kollektivutst.: Høstutst. 1885; Den norske industri- og kunstutst., Kra. 1883 (møbler Det Kgl. Slott); Haandverks- og Industrifors lotte-riutst. 1895 – 1907; Oslo Snekkermesterlaugs jub. utst., OK 1948; Scandinavian Modern Design, New York 1982.

OFFENTLIGE ARBEIDER:  
Representert i OK; NF.

## UTFØRTE ARBEIDER:

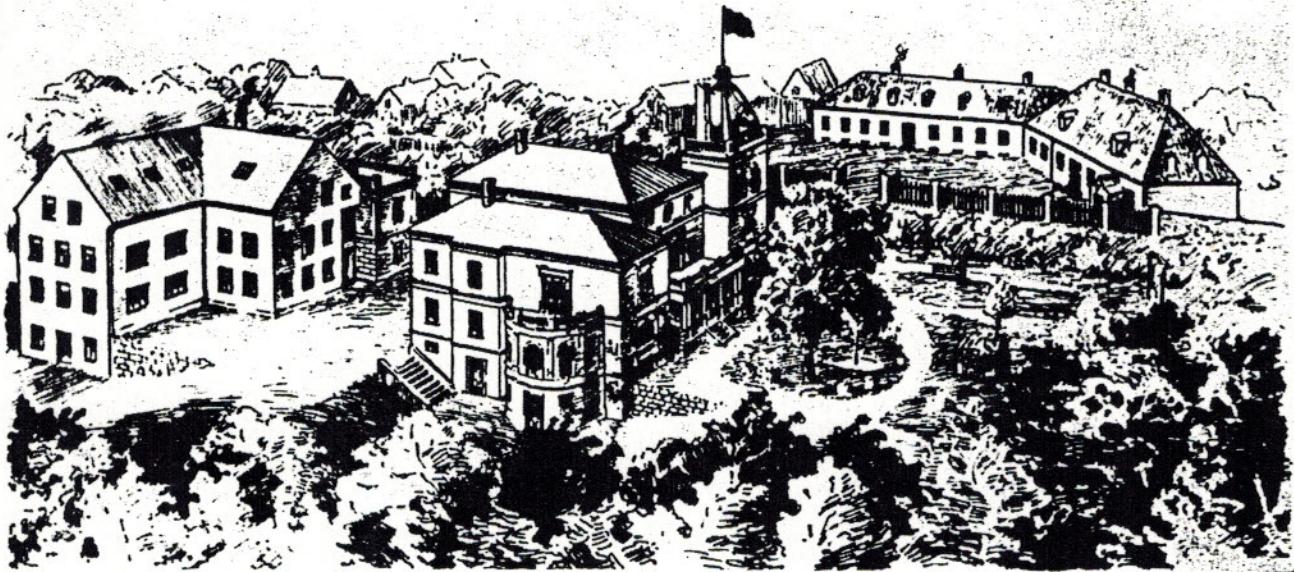
I Oslo når ikke annet er nevnt Oslo Guttehjem, Geitmyrsvn. 35 (1882); Eldorado kino, Torggt. 9 (1890 – 91, ombygd 1903 og senere); ombygging og innredning Kra. Haandverks- og Industriforening, Rosenkrantz gt. 9 B (1891 – 92); Frankrike studerte han antikkens og renessansen. I rekken av fasjonable boliger fremstår *Villa Roligheden*, Professor Dahls gt. 32 (1896), som et godt eksempel på hans arkitektur. Her er brukten av rød upusset teglstein kombinert med horisontale bånd og vindusrammingar av sandstein. I dette preget av norduropeisk nyrenessanse er det også islett av nygotiske detaljer.

*Villaer*: Eilert Sundts gt. 42 (1879); Biermanns gt. 6 (1889); direktørbolig, Akerselvens Papirfabrikk, Sandakervn. 52 (1889); Franzebråten for Axel Heiberg, Lysaker (1890); for verkseier Harald Berg, Hovik (1892); for David-Andersen, Pilestredet 1 (1895, revet); Villa Roligheden, Professor Dahls gt. 32 (1896) for Chr. Langgaard; for Michelet på Hovik; for Bredo Olsen på Grefsen; for Young i Hakadalen.

By- og forretningsgårder: Kirkegt. 12 (1880) og 17 (1897); Prinsens gt. 12 (1887 – 88); Chra. Glasmagasin, Stortorvet 10 (1899); Tollbugt 3 (1899); Glitnegården; Drammensvn. 2 (revet). Prosjekter: Gulhaugs forblandingstfabrik 1902; Eds-vollmonument 1908.

## MEDLEMSKAP OG VERTY:

Medlem Kra. bygningskommisjon; styremedlem OK; styremedlem Chra. Kunstfor.; formann NIAFs arkitektavdeling; formann Kunsterforeningen, Kra.; styremedlem Haandverks- og Industriforeningen; jurymedlem en rekke arkitektkonkurranser, bl.a. Regeringsbygget 1888; jurymedlem Høstutst. 1907. OPB og SRT LITTERATUR:  
*Aften og Morgenbl.* 11.11.1910; *Morgenp.. Social-Demokratien og T. Tegn* 12.11.1910; C. E. Christiansen: *De gamle privilegerie norske glassverker og Christiania Glassmagasin*, Oslo 1939, bd. 1 og 2, reg. M. Schulerud: *Norsk kunstnerliv*, Oslo 1960, reg. s. 659; *OB*, Oslo 1966, 58, 90, 98, 100, 122, 138, 163, 234, 239, 240, 255, 298; P. S. Pedersen i *Akersgaten 1900 dr.* 1967, reg. s. 282; Ø. Parmann: *Tegneskolen gjennom 150 år*, Oslo 1971, s. 263; T. Gjerd: *Møbler i Norge*, Oslo 1976, reg. (ill.); J.-L. Opstad: *David-Andersen 100 år i norsk gullsmed-kunst*, Oslo 1976, reg. (ill.); I. M. Lie: *Hadelandsglass-Art Nouveau*, Oslo 1979, s. 23 – 25, 27 (ill.); d.s.: *Gaudernack, en europeisk i norsk jugend*, kat. OK 1979, s. 10 – 11; *Norges kunsthistorie*, Oslo 1981, bd. 4, s. 426, bd. 5 s. 388, 395, 413 (ill.); M. Donovan (red.): *Scandinavian Modern Design 1880 – 1980*, New York 1982, reg. (ill.); P. H. Eng og A. Gunnarsja: *Oslo. En arkitekturguide*, Oslo 1984, reg. s. 232; Adk 1910 s. 190 – 91; *BK* 1924 s. 178, 1931 s. 159, 1946 s. 115; *IAFO* 1881 s. 9 – 10; K. og K. 1982 s. 144 – 46; *Norsk Tekniske Tidsskrift* 1883 s. 77, 1888 bilag s. 3; *St. H.* 1970 s. 185 – 87 (ill.); *TU* 1883 s. 103, 1884 s. 36, 55, 1885 s. 42, 192, 275, 1886 s. 58, 1887 s. 47, 60, 194, 1888 s. 19 – 20, 52, 1889 s. 55, 72, 1890 s. 65, 1891 s. 58, 1892 s. 34, 47, 56, 59, s. 76, 1893 s. 94, 123, 125, 1894 s. 165, 173, 352, 1895 s. 22, 159, 408, 1896 s. 58, 115, 152, 170, 289, 410, 414, 1897 s. 97, 183, 238, 302 – 03, 330 – 31, 342, 352 – 54, 369, 377, 440, 1897 s. 87, 1898 s. 35 – 37, 47 – 53, 270, 358, 489, 513, 697 – 700, 1899 s.



Slik sa det ut inntil 1925. I bakgrunnen Lilleborg gård som ble revet for å gi plass til den nye fabrikkbygningen.

kun én vevstol, men denne hadde to uttak, og på det ene ble det vevet lampeveker, mens det andre laget veker til parafinapparater. Ved årsskiftet 1909–1910 flyttet fabrikken til Akersgaten 73 B, indre gård, hvor plassen var litt større. Blystad selv bodde på denne tiden i samme gård. Efter enda et par år fikk man nye lokaler i Møllergaten 16, og etter en gang var man på flyttefot. «Maskinparken» var imidlertid hele tiden den samme vevstolen, som bare ble demontert og satt opp igjen hver gang man kom til et nytt sted.

I 1913 fant Blystad at tiden var inne til å utvide driften, og da det ikke var mere plass igjen i Møllergaten, flyttet han hele fabrikken ut på «landet» til Sandakerveien 52, hvor han kort tid i forveien hadde kjøpt en gammel privatbolig av diakon Waale, som

# RAPPORTOVERSIKT KULTURMINNEVERNPROSJEKT AKERSELVA

1)	Othilie Tonningsvei 8-12	8.4.1987	Bråten
2)	Hausmannsgate 37	14.4.1987	Verksted
3)	Sandakerveien 52	5.5.1987	Blystadvillaen
4)	Grønvold	6.5.1987	En sagarbeiderbolig
5)	Fossveien 24	21.5.1987	Aker Mekaniske Verksted Støperibygning
6)	Spigerverket	04.06.1987	(En skisse)
7)	Treschowsgate 2-8	19.06.1987	Bjølsen Valsemølle
8)	Fossveien 24	20.06.1987	Seilduksfabrikken
9)	Fossveien 2	03.07.1987	Nedre Foss Gård
10)	Sandakerveien 3	06.07.1987	Sagene Folkebad
11)	Maridalsveien 33	28.08.1987	Schultzehaugen
12)	Maridalsveien 19	25.08.1987	Oslo Gassverk
13)	Hausmannsgate/Brenneriveien/Østre og vestre Elvebakke	18.09.1987	
14)	Sandakerveien 100	30.09.1987	Lillo gård
15)	Sagveien 8	30.09.1987	Arbeiderbolig for Nedre Vøien Spinneri
16)	Riflegata 13	30.10.1987	Vannvokterbolig
16B	Forslag til Reg.plan	23.03.1990	Riflegata 13 m.fl.
17)	Slåmotgangen/Øvre og Nedre Vaskegang/Chr.Kroghsgt.	09.12.1987	
18)	Jakob kirke	10.12.1987	
19)	Nedre gate 5	18.12.1987	
20)	Kulturminner i området Brekke - Kjelås	14.03.1988	
21)	Torvbakkgata 9	25.04.1988	Historien om et hus i New York (Grünerløkka)
22)	Bentsebrugata 20 - Myrens mekaniske verksted	18.07.1988	En fabrikk på Sagene.
23)	Elven	16.11.1988	AKERSELVA Broer, dammer og andre tekniske installasjoner.
24)	Sandakerveien 128	20.12.1988	Guldhaug - En arbeiderbolig ved Christiania Spigerverk.
25)	Christiania Spigerverk	30.01.1989	Produksjonsbygninger og produksjonsmiljø.
26)	Forslag til bevaringsplan for kvartalet Sandakerveien - Holst gate - Vogts gate - Biermanns gate	08.05.1989	
27)	Forslag til bevaringsplan for Tverrveiene - Skolebakken, et tidlig industrielt trehusmiljø i Nydalen	20.07.1989	
28)	Arbeiderboliger - en oversikt -, samt forslag til bevaringsplan for Arendalsgata 7-45	03.10.1989	
29)	Sandakerveien 58 A+B	16.03.1990	Sagene Brannstasjon
30)	Fossveien 20	31.03.1990	Lille Foss Fra bolig til industri
31)	Frysjaveien 25	31.01.1990	Svensenga - En sagarbeiderbolig
32)	Sandakerveien 62	30.03.1990	Bjølsen Valsemølle
33)	Sandakerveien 54/56	16.03.1990	De-No-Fa Lilleborg fabriker A/S
34)	Sagveien 11	30.03.1990	Tekstilfabrikk fra 1911

Unummerert rapport:  
Kulturminner langs Akerselva

12.05.1988 En oversikt