

ARC Arkitekter AS
Nordregt 8
7011 TRONDHEIM

Att. Jana Bedau

Vår saksbehandler
Sissel Riibe

Telefon
22055065

Vår dato
20.04.2015

Deres dato
26.03.2015

Vår referanse (oppgis ved svar)
2015/4520-2/67551/2015 EMNE L42

Deres referanse

Vestby kommune - Gbnr 56/8 - Bråtebuktveien 15 – Granli - Strandåsen - søknad om dispensasjon for bruksendring fra fritidsbolig til helårsbolig - uttalelse

Vi viser til brev datert 26.03.2015 fra ansvarlig søker Arc Arkitekter AS til Vestby kommune vedlagt søknad om dispensasjon fra tillatt formål på ovennevnte eiendom. Kopi av søknaden er sendt til Akershus fylkeskommune, og vi avgir uttalelse til ansvarlig søker med kopi til Vestby kommune.

Eiendommen ligger innenfor byggeområde Bh1 for fritidsbebyggelse og regulert til spesialområde bevaring i reguleringsplan for Strandåsen.

Tiltaket er vurdert ut fra fylkeskommunens rådgivende rolle som regional fagmyndighet for kulturminnevern. Kommunen har vedtaksmyndighet i saken.

Beskrivelse av tiltaket

Tiltakshaver ønsker å endre bruk av eksisterende bolighus på parsell 1 i Bråtebuktveien 15 fra fritidsbolig til helårsbolig, og det søkes om dispensasjon fra tillatt formål i reguleringsplanen. Ansvarlig søker har vært i kontakt med Vestby kommune som har anbefalt å søke om godkjenning av dispensasjon før det søkes om tillatelse til tiltak for bruksendring.

Eiendommen gbnr 56/8 har et areal på nesten 3,5 daa og består av to fritidshus og tre uthus med en samlet utnyttelse på 6,2 % BYA. Det eldste bolighuset blir kalt Granli og ble ifølge søknaden bygget som en av Hvitstens første sommervillaer i 1899. Granli ligger i vestvendt skråning 50 meter fra sjøen og utenfor 50 meter byggegrense mot sjø. Bygningen er godt tatt vare på og har flotte paneldetaljer, originale vinduer og vindus- og dørgerikter, samt en rikt detaljert tverrfløy med veranda i både første og andre etasje mot sjøen. Det er i dag en biloppstillingsplass oppe ved Bråtebuktveien, og det planlegges ytterligere to biloppstillingsplasser. Gangveien ned til huset er nylig oppgradert, og bruk til helårsbolig vil ikke føre til endrede adkomstforhold. Det er nylig innlagt helårsvann og avløp til gbnr 56/8, og bad og toalett vil bli etablert i huset ved godkjent dispensasjonssøknad.

I søknaden uttales det at helårsbruk gir tiltakshaver større mulighet til å ta vare på både uteområdene og den særpregede bygningen. Videre at oppgradering og tilpasning til TEK 10 skal gjennomføres så langt det lar seg gjøre innenfor planens formål for bevaring, utvikling og vern. Dette gjelder også mulig utvidelse av huset ved behov.

Fylkeskommunens vurdering

Bolighuset Granli er ikke registrert i kulturminneregisteret SEFRAK selv om det ifølge søknaden er oppført før 1900. I gjeldende reguleringsplan er bolighuset ikke særskilt avmerket som bevaringsverdig, men i reguleringsbestemmelsene § 7 heter det at «*bevaringsverdige bygninger er alle merkede bygninger på plankartet samt andre bygninger innenfor bevaringsområdet som etter en konkret vurdering framstår som bevaringsverdige*». Vi vurderer at eiendommen med bolighuset Granli har stor bevaringsverdi som en av Hvitstens første sommervillaer, og fordi det er veldig godt tatt vare på med opprinnelig bygningsvolum og bygningsdetaljer. Vi mener derfor eventuelle tiltak på bygningen skal vurderes etter bestemmelsene i § 7.

Det er positivt at eier ønsker å ta vare på uteområdene og den særpregede bygningen ved bruksendring til helårsbolig. Vår erfaring er at en bruksendring fra fritidsbolig og sommerbruk til helårsbolig ofte vil medføre ønske om oppgradering av bygningen. Dersom kommunen tillater bruksendring til helårsbolig anbefaler vi derfor at kommunen stiller vilkår om at istandsetting og eventuelt tilbygg skal utføres slik at opprinnelig bygningsvolum og utvendige bygningsdeler tas vare på.

Når det gjelder oppgradering og tilpasning til byggteknisk forskrift TEK10, er det mulig å gi unntak for bevaringsverdige bygninger. Reglene om energi i TEK10 kapittel 14 har en egen bestemmelse i § 14-1 som sier at dersom oppfyllelse av energikravene ikke er forenlig med bevaring av kulturminner og antikvariske verdier, gjelder kravene om energi så langt de passer. Det vil si innenfor hva som er tilrådelig ut fra hensynet til og ønske om å beholde historiske og estetiske kvaliteter i byggverket. Vi viser også til plan- og bygningsloven § 31-2 fjerde ledd som åpner for at kommunen kan gi tillatelse til bruksendring og nødvendig ombygging og rehabilitering av eksisterende byggverk selv om det ikke er mulig å tilpasse byggverket til dagens krav.

Vennlig hilsen

Rune Jensen
rådgiver, nyere tids kulturminner

Sissel Riibe
overarkitekt, nyere tids kulturminner

Dokumentet er elektronisk godkjent.

Kopi til: Vestby kommune