

Vestby kommune  
Postboks 144  
1541 VESTBY

Vår saksbehandler  
Sissel Riibe

Telefon  
22055065

Vår dato  
26.02.2018

Deres dato  
31.01.2018

Vår referanse (oppgis ved svar)  
2018/1821-4/29789/2018 EMNE L42

Deres referanse

### **Vestby kommune - Byggesak - Gbnr 56/589 - Fjordveien 18 B - Enebolig - korrigert uttalelse**

Vi viser til oversendelse datert 31.01.2018 fra Vestby kommune vedlagt søknad om bygging av enebolig i Fjordveien 18 B i Hvitsten.

Tiltaket er vurdert ut fra fylkeskommunens rådgivende rolle som regional fagmyndighet for kulturminnevern.

#### **Plan- og vernestatus**

Eiendommen ligger innenfor spesialområde bevaring i reguleringsplan for Hvitsten fra 2005.

I kommunedelplan for kulturminner 2017-2021, vedtatt av Vestby kommune 24.4.2017, ligger eiendommen innenfor bevaringsområde.

#### **Beskrivelse av tiltaket**

Det søkes om tillatelse til å bygge ny enebolig med areal 120,80 m<sup>2</sup> BYA og 195,60 m<sup>2</sup> BRA, gesimshøyde 6,0 m og mønehøyde 7,8 m. Boligen er i to etasjer med saltak og gavlfroter med tverrstilte saltak på begge langsiden. Utenfor nordvestfasaden og sørvestfasaden er det en sammenhengende markterrasse, det er flere støttemurer og trapp ned til parkeringsplass nedenfor boligen. Eiendommen har adkomst fra Leif Aasens vei.

Boligen vil bli oppført med fasadekledning av trepanel, koblede sidehengslede, utadslående vinduer med gjennomgående sprosser i ytre glass. Taket vil tekkes med en rød farge, ikke glasset stein. Boligen fargesettes i en hvit farge.

#### **Fylkeskommunens kulturminnefaglige vurdering**

Fjordveien 18 B ligger i Hvitsten, et kulturmiljø som vurderes å ha både regional og nasjonal kulturminneverdi. Tomten er omkranset av eiendommer med godt bevart bebyggelse; i øst Strandveien 25 og i vest Leif Aasens vei 10. I kommunedelplanen for kulturminner er bygningene på disse eiendommene gitt verneverdi 1, dvs. svært stor verdi.

Ifølge Vestby kommunes kartinnsyn i Follokart godkjente kommunen i vedtak 29.05.2012 å fradele to tomter fra Strandveien 25 (nå 25 A, gbnr 56/520), henholdsvis Strandveien 25 B (gbnr 56/588) og Fjordveien 18 B (gbnr 56/589). Ut fra det vi kan lese av saksfremlegget ble de kulturhistoriske og miljømessige verdiene ikke vurdert i delesaken, og det er heller ikke stilt krav om hvordan disse skal ivaretas i påfølgende byggesaker på de fradelte tomtene. Vi vurderer at det burde vært gjort.

I reguleringsbestemmelsene § 9 heter det at nybygg skal harmonere med de bevaringsverdige bygningene. I dette området bør det innebære at huset har en størrelse som harmonerer med nærliggende bebyggelse, at det har en forholdsvis nøktern utforming, og at hus og terreng henger sammen.

Byggetiltaket i Fjordveien 18 B vil medføre at nedre del av den gamle hagen til Strandveien 25 A blir bygget ned. Fylkeskommunen har i mange sammenhenger framhevet betydningen av å ta vare på det naturlige terrenget og hager som er en sentral del av det verdifulle kulturmiljøet i Hvitsten. Dette er også i tråd med Vestby kommunes informasjonsbrosjyre / byggeskikkveileder om reparasjon, vedlikehold og bevaring i ladestedene Son, Hvitsten og Hølen, der det under temaet landskap, terreng og hager blant annet heter: «(...) *Inne i ladestedene har det naturlige terrenget vært bestemmende for utformingen av stedene. Dette terrenget er fortsatt synlig og det er viktig å ta vare på det. Trær og vegetasjon, sammen med frodige og velstelte hager utgjør en viktig del av helheten. (...).*»

Oversendte illustrasjoner viser at byggetiltaket vil medføre forholdsvis store terrengendringer, og at eksisterende busker og trær i hagen må fjernes. Dersom kommunen innvilger byggetillatelse, vil vi anbefale at det stilles krav om at terrenginngrep, oppfylling og forflytning av masser på tomten bør reduseres. Vi vil fraråde den store markterrassen som omslutter to sider av huset. Slike markterrasser er ikke en del av byggetradisjonen i Hvitsten. Videre stiller vil spørsmål ved størrelsen på parkeringsarealet, og anbefaler at den reduseres. Begge disse tiltakene gjør at terrenginngrepet virker enda større enn det trenger å være.

Når det gjelder selve bygningen har den en størrelse og gesims- og mønehøyde som holder seg innenfor det som reguleringsbestemmelse maksimalt tillater. Vi vurderer likevel at bygningen virker stor, også på grunn av utformingen med store gavlfronter på hver langsida. Etter vår vurdering bør ny bebyggelse i den gamle hagen til Strandveien 25 A underordne seg mer den gamle boligen, slik at denne fortsatt spiller hovedrollen. For å dempe uttrykket til nytt bolighus anbefaler vi derfor en mer nøktern utforming, for eksempel som et enkelt rektangulært bygningsvolum uten gavlfrontene. Det bør også vurderes en annen og mørkere fasadefarge enn hvit.

#### **Automatisk fredete kulturminner**

Området ble registrert i forbindelse med reguleringsplan for Strand og Hvitsten i 2004. En nærmere utredning av forholdet til fornminner anses som unødvendig.

Da det tidligere er gjort flere oldsaksfunn i nærområdet, gjør fylkeskommunen oppmerksom på at det kan være ukjente fornminner i området. Fylkeskommunen ber kommunen om å gjøre tiltakshaver oppmerksom på at alle fornminner er fredet, også slike som ikke er registrert. Dersom man støter på et fornminne, skal anleggsarbeidet straks stanses i den utstrekning det berører fornminnet eller dets sikringszone på 5 meter. Rette myndighet, Akershus fylkeskommune, skal straks varsles i henhold til kulturminneloven § 8, 2. ledd.

Vennlig hilsen

Rune Jensen  
rådgiver, nyere tids kulturminner

Sissel Riibe  
overarkitekt, nyere tids kulturminner

*Dokumentet er elektronisk godkjent.*

Kopi til:  
Vegard Kobberdal