

Vestby kommune

Prosjektnr. 17239	Deres ref. 18/00060	Vår ref.	Dato: 19.06.18
----------------------	------------------------	----------	-------------------

VEDR. ANMODNING OM OMPROSJEKTERING – GNR 56 BNR 589 – FJORDVEIEN 18 B

Viser til brev av 20.04.2018 der det bes om en relativ omfattende omprosjektering av tiltak omsøkt 15.01.2018.

Reguleringen for denne delen av bevaringsområdet i Hvitsten er allerede meget stram. Omsøkte prosjekt forholder seg til gjeldende regulering og anmodning om omprosjektering oppfattes således som urimelig.

Tiltakshaver mener kommunen legger for stor vekt på eget skjønn, sett i forhold til reguleringsplanens bestemmelser. De omprosjekteringer kommunen ber om i forhold til husets utforming, vil i vesentlig grad svekke tiltakshavers ønsker for boligen og eiendommen. Det vil også gå utover de estetiske kvalitetene i prosjektet. Tiltakshaver ber derfor om å få det omsøkte tiltaket behandlet etter plan og bygningsloven, uten å foreta de mest vesentlige omprosjekteringer kommunen ber om.

Tiltakshaver har likevel omprosjektert deler av tiltaket i tråd med innspill fra kommunen, og reviderte tegninger er nabovarslet og følger vedlagt. Det har ikke kommet merknader til omprosjektert tiltak.

Tiltakshaver vil i det følgende argumentere for de deler av prosjektet som ikke er omprosjektert samt beskrive det som er endret. Tiltakshaver vil vise til kommunens innspill, men også i noen avsnitt vise til de kommentarer som har kommet fra fylket.

Byggesakskontoret opplyser

Det omsøkte tiltaket holder seg innenfor tillatte høyder for gesims og møne. Tiltaket fremstår likevel «ruvende», spesielt på grunn av de store gavlfrontene på hver langside.

Ny bebyggelse i den gamle hagen til Strandveien 25 A bør underordne seg mer den gamle boligen, slik at denne fortsatt spiller hovedrollen.

Tiltakshavers kommentar

Ved utarbeidelse av ny reguleringsplan for Hvitsten, vedtatt i 2005, ble det spesielt lagt vekt på at tomter i denne delen av bevaringsområdet skulle være minimum 1200 kvm. Samtidig ble det gitt en lav utnyttning på 15% BYA.

Utenfor bevaringsområdet er tomtestørrelser min 700 kvm og BYA 20-25%.

Reguleringsplanen skulle ved dette grepet sørge for at fradelte tomter i bevaringsområdet skulle gi vesentlig rom til både eksisterende og ny bebyggelse.

Når kommunen skriver at "ny bebyggelse i den gamle hagen til Strandveien 25 AS bør underordne seg mer den gamle boligen slik at denne fortsatt spiller hovedrollen", mener vi det er en feil vurdering av ny situasjon.

Når det i 2012 ble fradelt to tomter fra Gnr 56 Bnr 520, var det forutsatt at disse skulle være selvstendige objekter for ny bebyggelse. Det blir derfor feil å hevde at de skal "underordne seg det fradelte huset". Når det er sagt, skal det legges til at det eksisterende huset, Strandveien 25, har en BYA på 176,8 kvm og det nye husets BYA er 120,8 kvm. Det nye huset er med andre ord vesentlig mindre.

Det eksisterende huset har i tillegg en sidebygning på 70 kvm BYA, noe som ytterligere forsterker det vesentlig mer dominerende ved den eiendommen, som Fjordveien 18B er fradelt fra.

Det nye huset blir liggende lavere i terrenget og vil derfor, i vesentlig grad, skille seg fra hagen til Strandveien 25 og falle naturlig sammen med den mindre bebyggelsen som fortsetter ned mot fjorden.

Mønehøyde på den omsøkte boligen er kote 30,1. Mønehøyde Strandveien 25 er kote 35,4.

Byggesakskontoret opplyser

For å dempe uttrykket til nytt bolighus anbefales en mer nøktern utforming, for eksempel som et enkelt rektangulært bygningsvolum uten gavlfrentene. Det bør vurderes en annen og mørkere fasadefarge enn hvit.

Fylkets rådgivende fagmyndighet for kulturminnevern opplyser

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.

Tiltakshavers kommentar

Ved utvikling av reguleringsplanen i 2005 ble det gjort en vurdering av hvordan man skulle få nye bygninger til å tilpasse seg eksisterende bebyggelse i bevaringsområdet. Det er disse tiltakshaver har forholdt seg til.

Når fylkesminneavdelingen i sin vurdering viser til reguleringsbestemmelse §9 at nybygg skal harmonere med de bevaringsverdige bygningene og samtidig hevder det skal innebære en nøktern utforming, mener vi det er en unaturlig konklusjon. Den verneverdige bebyggelsen i Hvitsten har både enkle, nøkternt utformede bygninger, og mer påkostede store skippervillaer. Den prosjekterte bygningen, med sine gavlfroter følger i stil de tradisjonelle villaene, men skiller seg ved at den ikke har de tidstypiske utskjæringene. Den innelukkede gavlen, følger stilen som ofte har vært foretrukket på baksiden av de gamle bygningene, på samme måte som i Strandveien 25. I størrelse er den vesentlig mindre enn skipperhusene og mer tilpasset annen omkringliggende bebyggelse.

Det er i hovedsak to ulike arkitektskoler – de som vil bygningene skal tilpasses det gamle miljøet og de som vil at nye bygg skal vise hvilken tidsalder de er oppført i. Vi har valgt den første tilnærmingen, som skal harmonere med de bevaringsverdige bygningene, uten å gå for langt i å følge sveitservillaenes tidstypiske utskjæringer. Vi mener bygget passer godt inn i det miljøet vi ønsker å skape på eiendommen.

Tiltaket er tilpasset det omkringliggende miljø og vil med en opparbeidet syrin- og frukthage bli et forskjønnet tilskudd til det som har vært en ustelt skråning uten naturlig tilknytning til hagen i Strandveien 25.

Bygningsmessig harmonerer den med flere av de bygninger som er oppført i Hvitsten under gjeldende regulering. Strandveien 24 er nærmeste nabo som har anvendt byggestilen til sveitservillaene fullt ut.

Når det gjelder fasadefarge er det dominerende bruk av hvit i bevaringsområdet. Vi stiller oss derfor uforstående til hvorfor kommunen skal motsette seg dette.

Strandveien 25 har vært i familiens eie siden 1958. Tomten som skal bebygges er fradelt eiendommen og vi har drevet vår prosjektering siden fradelingen i 2012. Vi er i stor grad opptatt av at områdets kvaliteter videreføres. Utforming og plassering av det nye huset er derfor gjort som en nøye avveining mellom kvalitetene for den utskilte eiendommen og det eksisterende huset med sin hage.

Når det gjelder husets utforming med sine gavlfronter, er dette ett bevisst valg som tiltakshaver har valgt for å harmonere med omkringliggende bebyggelse. Dette er i tillegg en bygningsform som vil være nødvendig for å få tilstrekkelig BRA innenfor gjeldende regulering. Det foretas derfor ingen omprosjektering til en enkel rektangulær bygning.

Byggesakskontoret opplyser

Tegningene viser at byggetiltaket vil medføre forholdsvis store terrengendringer, og at eksisterende busker og trær i hagen må fjernes.

Terrenginngrep, oppfylling og forflytning av masser på tomten bør reduseres. Vi fraråder den store terrassen som omslutter to sider av huset. Slike terrasser er ikke en del av byggetradisjonen i Hvitsten. Vi anbefaler at parkering reduseres. Begge disse tiltakene gjør at terrenginngrepet virker enda større enn det trenger å være.

Tiltakshavers kommentar

Når tomten ble fradelt i 2012, krevde kommunen at fremtidig plassering av hus og tilhørende garasje skulle vises på situasjonsplan. Den omsøkte boligen ligger på samme sted som den situasjonsplan kommunen la til grunn ved fradelingen.

Noe av det karakteristiske ved Hvitsten er landskapet, hvor boligene ligger i terrasser i den bratte skråningen stigende fra fjorden opp til Hvitsten gård.

Når kommunen skriver at bruk av terrasser ikke er en del av byggetradisjonen i Hvitsten, mener vi dette er feil. Både Strandveien 25, Strandveien 27, Fjordveien 18A og Fjordveien 20A, som er de tilgrensende eiendommer, har slik oppfylling rundt huset.

Mange av eiendommene i Hvitsten har utstrakt bruk av stenvurer og terrassering av terrenget. Strandveien 25 har en slik stenvur mot Strandveien. Tomten er utfyllt frem til tomtegrensen mot Fjordveien 18B.

Fjordveien 18B har allerede en terrassering av den vestre delen av tomten, med gamle stenvurer. Tiltaket vil forlenge den eksisterende terrassen i en naturlig linje med de gamle stenvurene, og er plassert i et hjørne som vil gi en naturlig avgrensing i forhold til de to eiendommene bak, Strandveien 25 og 27.

Boligen er korrekt prosjektert i forhold til reglene for skrånende terreng og det er bygget lave støttemurer med skråninger som avdemper terrengvirkningen. Den alternative løsningen i skrånende terreng vil være kjeller, som vi mener vil gi et mye mer dominant preg. Det ble vurdert å legge parkeringskjeller under boligen. Dette mener vi er en dårlig løsning i forhold til å bevare det stedstypiske.

Når det gjelder størrelse på parkeringsplassen, må denne opprettholdes, ettersom det i reguleringen er krav til å sette av garasje for to biler.

Kommunen har lagt en av sine hovedledninger for VA langs tomtegrensen. Dette utløser krav til avstand i forhold til garasje. Kommunen ble gjort oppmerksom på dette i forbindelse med at de la ny hovedledning i 2013. Støttemur må derfor avsettes slik at den gir tilstrekkelig plass for garasje og avstand til VA.

Terrenget på parkeringsplassen må senkes som vist på tegningene, for å ligge i plan for en garasje.

For å imøtekomme kommunens ønske, er boligen senket 50 cm i terrenget. Dette vil gi noe større terrenginngrep bak huset, noe vi likevel tror nabo i Strandveien 25 og 27 ikke vil motsette seg. Mot parkeringen vil terrengvirkningen ved dette grepet bli mer avdempet.

For å ta opp terrenget mot øst og nord ved en lavere terrengplassering, er huset flyttet lenger mot Vest.

Terrassen er fjernet i tråd med kommunens anbefaling, for å avdempe terrengvirkningen mot parkeringsplassen ytterligere.

Den eksisterende støttemuren mot adkomsten er 185 cm på det høyeste. Den nye støttemuren vil fra 109 til 153 cm, noe vi mener er en moderat terrengtilpasning i et så fallende terreng.

Byggesakskontoret opplyser

Tegningene viser at byggetiltaket vil medføre forholdsvis store terrengendringer, og at eksisterende busker og trær i hagen må fjernes.

Tiltakshavers kommentar

Eiendommen ble fradelt i 2012 og det ble i den forbindelse vist hvor nytt hus ville bli plassert.

I forbindelse med at kommunen la nye rør for VA i 2013, ble tomten delvis opparbeidet av kommunen. Det ble i den forbindelse også tatt ned mye vegetasjon.

Den fradelte eiendommen har ikke blitt behandlet som en del av hagen for huset i Strandveien 25. Det har gjennom ti år vokst vilt og vanskjøttet.

Det er i perioden fra 2013 til 2017 fjernet mye buskas og trær for å gi plass til den omsøkte boligen. Det er beholdt to gamle frukttrær og disse vil ikke bli berørt av tiltaket. For øvrig vil hagen beplantes med syriner, frukttrær og annen vegetasjon for å skape en hage tilhørende boligen.

Bilder av tomten viser eksisterende situasjon. Vegetasjon mot nabo i Strandveien 25 og 27 vil bli beholdt.

Tiltakshavers oppsummering

Vi er av den oppfatning at det er viktig å bevare kulturmiljøet i Hvitsten.

Den prosjekterte boligen tar opp sentrale elementer fra eksisterende bevaringsverdig bebyggelse og kulturmiljø samtidig som den samsvarer med moderne byggeskikk og boligstandard. Den prosjekterte eneboligen harmonerer med andre ord, og konkurrerer ikke på noen måte med eksisterende bevaringsverdige bygningsmiljø innenfor reguleringsområdet.

Som det fremgår av kommunens brev, er tiltaket innenfor tillatte høyder, gesims og BYA. Størrelsen er vesentlig mindre enn Strandveien 25 og ligger i tillegg vesentlig lavere i terrenget. Det har godt med areal rundt seg i forhold til omkringliggende bebyggelse.

Terrenget vil videreføre eksisterende gamle murer og videreføre en eksisterende gammel terrasse. Terrenningrepene vil ikke være synlig fra offentlig vei.

Vi mener den prosjekterte eneboligen ikke vil være "ruvende" og dominerende i forhold til omgivelsene.

Prosjektet holder seg innenfor de stramme kravene i reguleringen og viderefører det som lå til grunn ved fradelingen i 2012.

Et avslag basert på en skjønnsmessig vurdering av størrelse, utforming, terrengtilpasning og forhold til "det gamle hovedhuset", vil med andre ord være fattet på premisser som tiltakshaver ikke kjenner seg igjen i. Dette basert på de stedlige fakta og de informasjoner som kommunen har gitt ved tomtefradelingen i 2012.

Alle involverte parter i saken har med andre ord vært i god tro og kostnader har påløpt.

Vi håper at de endringer som er foretatt, samt en utdypende presisering av de stedlige fakta, inkludert de medfølgende foto og illustrasjoner, vil være et tilstrekkelig grunnlag for å kunne godkjenne den omsøkte boligen i Fjordveien 18B.

For Norsk Bygningsrådgivning AS

Navn Tonia Westby Hansen
Tittel Byggesaksrådgiver
Tlf. 91901069
Epost: westby@norskbygning.no