



Møteinnkalling **6/13**

Møte: Byutvikling-, miljø- og samferdselskomiteen
Møtested: Sørkedalsveien 150 A. Møterom Bogstad
Møtetid: 26.08.2013 kl. 18:00
Sekretariat: 23 47 60 64

TILLEGGSSAKSKART

Saker til behandling

51/13	13/01124-2	Aasmund Vinjes vei 35 Klage over Plan- og bygningsetatens avslag på søknad om tilbygg og fasadeendring. Dispensasjon fra reguleringsplan	2
-----------------------	------------	--	---

Bydel Vestre Aker

Arild Gjervan (H)
leder

Saker til behandling

51/13 Aasmund Vinjes vei 35 Klage over Plan- og bygningsetatens avslag på søknad om tilbygg og fasadeendring. Dispensasjon fra reguleringsplan

Arkivsak-dok. 13/01124-2
Arkivkode. 531.0
Saksbehandler Berit Nilsen

Saksgang	Møtedato	Saknr
----------	----------	-------

Saksframstilling:

UTDYPENDE SAKSFREMSTILLING

Gjeldende regulering og eksisterende forhold

~~URPPHULMURPUNGHVPSMLDOPUNGH~~ ± EHDUQIMHQP
reguleringsplan for Vinderen 1, S-4022, vedtatt 17.12.2003.

§ 4. Spesialområde - bevaring (bolig)

Alt arbeid ut over ordinært vedlikehold på bygningenes eksteriør skal forelegges Byantikvaren til uttalelse. Eksisterende bygninger, trapper murer, gjerder, terrasseringer og lignende elementer i bygningsmiljøet tillates ikke revet eller fjernet med mindre fraværet av verneverdier dokumenteres av Byantikvaren. uendret, føres tilbake til opprinnelige utseende, eller gis en annen utforming tilpasset det bevaringsverdige miljøet.

Ved restaurering og/eller reparasjon av eksisterende bygninger og anlegg skal de opprinnelige materialer søkes bevart i sin sammenheng. Det opprinnelige eller karakteristiske uttrykk med hensyn til utforming, materialbruk, farger og utførelse skal bevares.

Eiendommen er 1 272 m² stor, og bebygget med en enebolig på 204 m² BRA, oppført i 1937. Boligen er oppført i tre, med murt sokkel.

Søknad om rammetillatelse

Omsøkte eiendom ligger i Aasmund Vinjes vei 35. Det ble søkt rammetillatelse for tilbygging og fasadeendring den 10.12.2012. Tilbyggingen omfatter et tilbygg på boligens nordfasade, som utgjør boligens hovedfasade mot Aasmund Vinjes vei. Det ble også søkt tillatelse til fasadeendring med innsetting av et stort tredelt glassfelt samt nytt vindu i dagens kjellermur på boligens østfasade (mot hagen). Det er søkt dispensasjon fra bevaringsbestemmelsene i reguleringsplanens § 4, se vedlegg.

Ansvarlig søker for tiltaket: Tom Edvardsen Arkitekter AS
Tiltakshaver: Erlend Sigve Angelfoss

Uttalelser fra annen myndighet

Tiltaket er forelagt Byantikvaren for uttalelse i to omganger. Byantikvaren ga den 13.6.2012 uttalelse i saken, hvor tiltaket ble sterkt frarådet. Byantikvarens uttalte at:

”Bygningen fremstår som en sammensatt, rikt utstyrt og velkomponert villa i funksjonalistisk stil. Den relativt store funkisvillaen fremstår etter vårt syn ferdig utformet [...]

Det nye tilbygget endrer etter vår vurdering inngangspartiets karakter og denne fasadens arkitektoniske uttrykk vesentlig. Den opprinnelige addisjonen av volumer, med et smalt fremspringende inngangsparti i overgangen mellom de to volumene, utgjør et elegant og stramt motiv, som er en del av villaens bevaringsverdige fasadeuttrykk. Villaen fremstår såpass stor at den aktuelle funksjonen bør kunne løses innenfor det eksisterende volumet. Viser til bevaringsreguleringen og intensjonen bak denne, og fraråder på denne bakgrunnen tilbygget sterkt. [...]

Innsetting av et stort tredelt glassfelt i den tidstypiske tette sokkelen, innebærer at det stiltypiske funksjonalistiske fasadeuttrykket svekkes, samt tap av tidstypiske og antagelig opprinnelige vinduer. Den tette sokkelen vil endre karakter og fasaden vil få et nytt og lettere og mer moderne uttrykk. Tiltaket vil etter Byantikvarens vurdering innebære en vesentlig endring av den bevaringsregulerte bygningen, og frarådes sterkt”.

I ny uttalelse datert 29.5.2013 fastholder Byantikvaren sin sterke fraråding av tiltaket:

”Det er fremlagt dokumentasjon som viser at villaen gjennomgikk en delvis ombygging i 1967-68 og i 1973-74. I 1967-68 ble det foretatt en mindre endring, der inngangspartiet ble noe forlenget og ny inngangstrapps ble etablert. I 1973-74 ble terrassen utvidet og det åpne søylebårne fundamentet ble bygget inn og tatt i bruk til rom i kjeller. Fasadene som fulgte byggesaken i 1967 — 68 viser liggende rekkverk i tre og antagelig pusset pipestokk typisk for funksjonalismen, samt en noe annen avslutning av vegg/ terrasse over garasjeport. Vi kan på dette grunnlaget anta at støttemuren i tilknytning til nedkjørsel til garasje, samt grunnmur som omrammer garasjeporten, samt utvendig pipe ble forblendet med stein omkring 1973-74. Tilsvarende gjelder utvendige smijernsrekkverk. Det argumenteres derfor med at bygningen bør kunne fortsette å endres i tilpasset stil.

Endringene som ble utført i de nevnte periodene er etter vår vurdering til dels mindre og til dels utført med høy kvalitet og sammenheng i arkitekturuttrykket og svekker ikke verneverdiene vesentlig. Byantikvaren kan anbefale tilbakeføringer, men vi må fraråde ytterligere endringer, som etter vårt syn vil svekke verdien av huset. Bygningens tålegrense mht. endringer er etter Byantikvarens vurdering nådd. Byantikvaren vil for øvrig ikke motsette seg tilbakeføring som styrker bygningens opprinnelige funksjonalistiske uttrykk”.

Tillatelse/rammetillatelse, avslag eller annet enkeltvedtak

Plan- og bygningsetaten avsto søknad om rammetillatelse i vedtak datert 03.7.2013. Søknaden ble avslått i medhold av plan- og bygningslovens §§ 12-4 og 19-2.

7DDNHMUMWGPFGUHJØSHUIVSODQHQEHVWPPHOVHUMGUPHQHVS HV DORPUnGH
EHDUUMU3ODQ - og bygningsetatens vurdering var ikke vilkårene for dispensasjon etter pbl. § 19-2 oppfylt. hensynene bak reguleringsbestemmelsene ville bli vesentlig tilsidesatt, og fordelene med å gi dispensasjonen fremstod vesentlig mindre enn ulempene.

Klage

Plan- og bygningsetaten mottok klage fra ansvarlig søker Tom Edvardsen Arkitekter AS (heretter kalt klager) i brev datert 26.7.2013.

Klagen er rettidig, jfr. forvaltningsloven (fvl.) § 29. Klager har rettslig klageinteresse, jfr. fvl. § 28.

Klagers anførsler går i korthet ut på at endringene anses så små at dispensasjon bør innvilges. Det anføres at fordelene for tiltakshaver er klart større enn ulempene for omgivelsene og verneplanen.

Plan- og bygningsetatens vurdering og anbefaling

Innledende bemerkninger:

Plan- og bygningsetaten vil innledningsvis bemerke at bydelsutvalgets ansvar i klagesaksbehandlingen er begrenset til å vurdere spørsmålet om dispensasjon. Øvrige forhold vil, dersom vedtaket opprettholdes, være gjenstand for Fylkesmannens klagesaksbehandling. Vilkårene for dispensasjon er klart definert i plan- og bygningslovens § 19-2. Det er i arbeidet med ny plan- og bygningslov lagt vekt på å klargjøre kriteriene for dispensasjon, og stramme inn muligheten til å gi dispensasjon. Dispensasjon representerer et unntak, og det skal ikke være kurant å få innvilget dispensasjon. Snarere skal dispensasjonsmuligheten begrenses til de tilfeller der det foreligger spesielle forhold som gjør at en streng anvendelse av lovens eller reguleringsplanens bestemmelser fremstår lite hensiktsmessig.

Det følger av § 19-2 at dispensasjon ikke kan gis dersom dette medfører at hensynet bak bestemmelsen det dispenseres fra vesentlig tilsidesettes. Det kan heller ikke gis dispensasjon dersom dette medfører at hensynene bak plan- og bygningslovens formålsbestemmelser vesentlig tilsidesettes. Det er videre et krav at fordelene ved å gi dispensasjon fremstår klart tørre enn ulempene dispensasjon medfører.

Vurderingen er altså todelt. Kommunen må først avgjøre om hensynene vesentlig tilsidesettes. Hvis dette er tilfellet, skal dispensasjon avslås, uavhengig av hvor store fordeler tiltaket medfører. Dersom hensynene ikke vesentlig tilsidesettes, må det så ses hen til om fordelene mer til enn bare en enkel overvekt av fordeler kontra ulemper. Sist bør det bemerkes at § 19-2 innebærer at dispensasjon fremdeles kan nektes, selv om vilkårene er tilstede. Dette fordi den klare hovedregel er at tiltak skal utføres i tråd med gjeldende regelverk og reguleringsplan.

Plan- og bygningsetaten ber bydelen videre bemerke at to separate fagetater har konkludert med at tiltaket er i strid med reguleringsplanens bestemmelser om ivaretagelse av bevaringsverdig bebyggelse. Spørsmålet om tiltaket er i tråd med plan er ikke gjenstand for bydelsutvalgets klagesaksbehandling, men kan overprøves av Fylkesmannen.

Spørsmålet bydelen skal ta stilling til, er derfor om det i tiltaket foreligger såpass spesielle forhold at tiltaket bør tillates, på tross av at det er i vesentlig strid med reguleringsplanens bestemmelser.

Bemerkninger omkring modernistisk arkitektur og tolkning av reguleringsplan:

Eiendommen er, i likhet med bebyggelsen langs Aasmund Vinjes vei for øvrig, regulert til spesialområde ± bevaring. Utgangspunktet er derfor at bygningenes eksteriør er skal vernes mot fremtidige inngrep. Dette for å sikre at viktige kulturhistoriske eller arkitektoniske verdier overleveres mest mulig intakt til fremtidige generasjoner. Tillatelse til tilbygg, endringer, eller utskiftning av originale bygningsdeler skal derfor kun unntaksvis gis. Vilkårene for å tillate

nye tiltak eller endringer av eksisterende bebyggelse innenfor bevaringsområdet fremgår av reguleringsplanens § 4.

Det fremgår av Byrådets innstilling til Bystyret at det i planarbeidet er foretatt en avveining av ulike bygningers verneverdi, og at det kun er *”de mest verdifulle miljøene og enkeltbygningene er foreslått regulert til spesialområde bevaring – bolig”*. Byråden uttaler ~~ØHUHQHUWnGHQHPHUNHUW~~ *”Byrådet finner at reguleringsbestemmelsene går noe langt i å detaljere videre utnyttelse og endring, men er klar over at dette er nødvendig for å nå målet om å bevare områdets særegne karakter”*. En streng fortolkning av § 4 og en restriktiv holdning til nye tiltak innenfor bevaringsområdet vil derfor slik Plan- og bygningsetaten ser det være i tråd med planens intensjon og de politiske signaler som er gitt rundt tolkning av planen.

Det bør også bemerkes at det er store individuelle variasjoner i en bygnings tåleevne for tilbygg og endringer. Førmodernistisk arkitektur er i stor grad utført med enkle, robuste, og symmetriske komposisjoner, og den arkitektoniske kvaliteten er ofte i vel så stor grad knyttet til omfattende ornamentering og detaljering som til den overordnede komposisjonen. Med modernistiske, og da særlig tidligmodernistiske, bygg er det annerledes. Her er ornamentikken i all hovedsak fjernet. I stedet har arkitekten lagt et stort arbeid inn i komposisjonen (sammenstillingen) av volumer, og samspillet mellom volum og fasadekomposisjon. Disse komposisjonene utgjør hoveddelen av arkitekturen, og er innen tidligmodernismen ofte asymmetriske og svært finstemte. Dette gjør at bygningene ofte vil være sårbare for videre endringer, da selv små endringer kan ødelegge for det finstemte samspillet som gir bygget dets kvalitet og arkitektoniske skjønnhet. Det fremgår av forarbeidene til planen at bygningenes sårbarhet overfor endringer er bakgrunnen for de relativt strenge vernebestemmelsene.

Plan- og bygningsetatens vurdering av tiltaket:

Eneboligens verneverdi både som objekt og som del av bygningsmiljøet i Aasmund Vinjes vei er slik Plan- og bygningsetaten ser det utvilsom. Bebyggelsen langs Aasmund Vinjes vei er, sammen med Hansenbyen og Vinderens mange byggmestervillaer fra omkring århundreskiftet, et viktig vitnesbyrd om overgangen fra stilforvirring og klassisisme til modernisme i hverdagsarkitekturen.

Aasmund Vinjes vei 35 fremstår som et av de best bevarte og minst endrede husene i denne gruppen. Mens flere av de øvrige husene øst for Aasmund Vinjes vei har vært gjenstand for uheldige om- og tilbygginger før dagens verneplan trådte i kraft, fremstår nr. 35 mer eller mindre uforandret og i svært god stand.

Bygningens arkitektoniske hovedmotiv er en enkel volumoppbygging med to sammenstilte volumer, skråstilt mot vei. Avtrappingen og møtet mellom volumene markerte opprinnelig husets hovedinngang. Inngangen ble senere endret ved at man på 1960-tallet overbygde inngangen med et langt, smalt takfremspring. Fremspringet er utført i samme stilepoke som boligen, og fremstår usedvanlig godt tilpasset. Fremspringet bidrar til å understreke komposisjonens dynamikk, og markerer hovedinngangen.

Plan- og bygningsetatens vurdering av tilbygg:

Omsøkte tilbygg innebærer at boligens hovedfasade mot vei tilbygges med en kloss satt til siden for dagens takfremspring. Tilbygget gjør at bygningen ikke lengre fremstår med dens karakteristiske, klare volumoppbygging. I tillegg trekkes inngangspartiets takoverdekning

rundt hjørnet, og dette bidrar til at kvaliteten i tilbygget fra 1960-tallet og den tydelige markeringen av inngangen går tapt. Snarere enn å fremstå som en berikelse for boligen bidrar tilbygget til at dagens stramme fasademotiv mot vei i stor grad forsvinner.

Plan- og bygningsetatens vurdering av fasadeendring:

Omsøkte fasadeendring innebærer etablering av et stort, tredelt glassfelt i sokkeletasjen på bygningens østfasade, til erstatning for dagens situasjon med tre små kvadratiske kjellervindu. En eksisterende hagedør ønskes erstattet av et vindu med format tilsvarende vinduene på 1. og 2. etasje.

Plan- og bygningsetaten slutter seg til Byantikvarens vurdering av at sokkeletasjens utforming er sentral for lesningen av bygningen, og mener de foreslåtte endringene vil påvirke bygningens uttrykk negativt. Sokkel- og kjelleretasjer er tradisjonelt ikke blitt brukt til boligformål, og innen modernismen ble det gjort et særlig poeng ut av å heve boligen over det som ble ansett som fuktige og kummerlige kjellere, slik at arealene til beboelse ble sikret mest mulig lys og luft. Dagens fasade markerer en klar forskjellighet mellom sokkelens lukkede fasade og de to hovedetasjene i tre som er forsynt med langt mer generøse glassareal. Sokkelen leses som husets tunge base, som trevillaen er satt oppå.

Plan- og bygningsetaten vurderer det derfor som svært uheldig at man både legger opp til såpass store glassfelt i sokkelen. Sammen med gjenbruken av formater hentet fra hovedplanenes fasade bidrar dette til at sokkelen tolkes som et av bygningens hovedplan. Utover å være uheldig for bygningens visuelle kvaliteter i seg selv, anser plan- og bygningsetaten at en slik fasadeendring vil utviske fasadens klare hierarki og oppdeling mellom kjeller og hovedplan. Dette vil fjerne et viktig historiebærende element, og utvilsomt redusere boligens verdi som bevaringsobjekt.

Da tiltakene vil medføre at bygningens fasade fremstår endret, og samtidig et vesentlig tap av arkitektoniske og kulturhistoriske verdier knyttet til boligen, har Plan- og bygningsetaten konkludert med at tiltaket er i åpenbar strid med bestemmelsene i § 4.

Plan- og bygningsetatens vurdering av dispensasjon:

Formålet med § 4 er identisk med formålet ved reguleringsplanen; ivaretagelse av bygningsmessige, arkitekturhistoriske, og kulturhistoriske verdier. Selv om pbl. § 19-2 i prinsippet åpner for at det kan dispenseres fra enhver reguleringsbestemmelse, vil anledningen til å dispensere fra § 4 i praksis være begrenset. Dette fordi det må antas at det kun vil være et lite utvalg spesielle tilfeller hvor tiltak som vil være i strid med bestemmelsene i § 4 samtidig ikke vesentlig tilsidesette hensynet til bevaring av bygningsmiljøet.

En dispensasjon fra bestemmelsene som regulerer bevaringen av et bygningsmiljø det er politisk vedtatt å beholde vil alltid medføre en viss svekkelse av bygningsmiljøets bevaringsverdi. Dispensasjonsadgangen bør derfor benyttes med stor aktsomhet. Omfattende eller gjentatte dispensasjoner vil føre til at reguleringsplanen svekkes, og det politisk vedtatte målet om bevaring uthules. Omfattende eller gjentatte dispensasjoner har også en stor presedenseffekt. Dette har dannet utgangspunkt for Plan- og bygningsetatens vurdering av Edwardsens søknad om dispensasjon.

Begrunnelse for avslag på dispensasjon:

Fra Plan- og bygningsetatens avslag på søknad om rammetillatelse hitsettes:

”Tiltaket er i strid med reguleringsplan og er avhengig av dispensasjon for å kunne få rammetillatelse.

Plan og bygningsloven § 19-2 åpner for at det kan gis dispensasjon dersom ikke hensynet bak bestemmelsen det dispenseres fra tilsidesettes vesentlig. Videre er det et vilkår at fordelene ved å gi dispensasjon skal være vesentlig større enn ulempene etter en samlet vurdering.

Det er søkt dispensasjon fra reguleringsplanens § 4. Søker begrunner søknad om dispensasjon med at tiltakene er små og ikke medfører større ulemper for husets eller strøkets verneverdi. Fordelene ved å gi dispensasjon vil iflg. søker være at tiltakene tilfører huset vesentlige bruksverdier.

Etatens vurdering av om hensynet/ hensynene bak bestemmelsen vesentlig tilsidesettes: Hensynet bak vernebestemmelsen i planens § 4 er å sikre at boligens kulturminneverdi i forhold til seg selv og omgivelsene bevares. Plan- og bygningsetaten vurderer at de omsøkte endringene vil føre til en vesentlig svekkelse av bevaringsverdiene knyttet til boligen. Det vises her til Byantikvarens uttalelse, samt Plan- og bygningsetatens egen vurdering av tiltaket ovenfor. Boligen er et svært vellykket og viktig eksempel på innpassing av modernismens formspråk i norsk hverdagsarkitektur. Boligens enkle, men presise uttrykk gjør det svært sårbart for ytterligere endringer. Tiltaket som omsøkt vil frata boligen vesentlige deler av dens arkitektoniske særpreg, og redusere boligens verdi som historiefortellende objekt ved at kvaliteten i boligens fasade mot vei vil vesentlig svekkes, samtidig som boligen tilføres et fremmedelement i form av store glassdører og vinduer i kjellermuren. Plan- og bygningsetaten vurderer derfor at tiltakene vesentlig svekker boligens bevaringsverdi, og dermed i vesentlig grad tilsidesetter hensynet bak bestemmelsene for spesialområde – bevaring.

Plan- og bygningsetaten finner at hensynet bak reguleringsplanens § 4 vesentlig tilsidesettes. Vilkårene for dispensasjon er dermed ikke tilstede.

Etatens vurdering av om fordelene ved å gi dispensasjonen er klart større enn ulempene: Fordelene ved å gi dispensasjon vil i all hovedsak knytte seg til bedret bokvalitet og bruksverdi av boligen, ved at beboerne får et mer funksjonelt inngangsparti, samt får økt det tilgjengelige boligarealet i kjeller.

Ulempene ved å gi dispensasjon vil være en vesentlig svekking av boligens arkitektoniske og kulturhistoriske verdi, samt en svekking av bygningens autentisitet som bevaringsobjekt og historiefortellende objekt.

Plan- og bygningsetaten finner at fordelene ved å gi dispensasjon fremstår mindre enn ulempene. Det vises her til at tiltakshavers ønske om toalett og en forbedret inngangssituasjon kan realiseres uten inngrep i bygningens eksteriør. Plan- og bygningsetaten vurderer at deler av kjellerarealet kan bruksendres med langt mer moderate inngrep i bygningens eksteriør. Plan- og bygningsetaten finner dermed at fordelene ved å gi dispensasjon kun i begrenset grad kan tillegges vekt. I tillegg må ulempene i form av en reduksjon av boligens bevaringsverdi anses som tungtveiende.

Plan- og bygningsetaten mener etter ovennevnte at vilkårene for dispensasjon etter plan- og bygningsloven § 19-2 ikke er oppfylt, og søknaden om dispensasjon innvilges ikke”

