

Til: Bydelsutvalget
Fra: Høyres og Venstres grupper
Dato: 19. juni 2014

BU sak 73/14 Darresgate 20- 24- Klage over avslag fra PBE

Bydelsutvalgets vurdering:

Saken gjelder utskifting av 5 vinduer som er omfattet av vern. I henhold til sakspapirene vil restaurering av disse vinduene påføre søker betydelige ekstrakostnader samtidig som det ikke vil være mulig å gjøre dette på en tilfredsstillende måte i med tanke på energieffektivitet, renhold og senere vedlikehold.

PBE har på side 4 i dokumentet «Avslag på søknad om endring - Darres gate 20 – 24» kommet med følgende vurdering:

I hht. Plan- og bygningsloven § 31-1 skal kommunen se til at historisk, arkitektonisk eller annen kulturell verdi som knytter seg til et byggverks ytre, så vidt mulig blir bevart ved endring av eksisterende byggverk, oppussing og rehabilitering.

Videre gir Plan- og bygningsloven § 29-2 føringer for at ethvert tiltak skal prosjekteres og utføres slik at det etter kommunens skjønn innehar gode visuelle kvaliteter både i seg selv og i forhold til dets funksjon og dets bygde og naturlige omgivelser og plassering.

Plan- og bygningsetaten ser ut fra vedlagte fasadetegninger at tiltaket vil fremstå tilsvarende som i dagens situasjon etter omsøkte vindusutskiftninger, og omsøkte endringer er således å anse i henhold til krav i plan- og bygningsloven til visuelle kvaliteter, jf. pbl. § 29-2.

Her konstateres det at ved en ren estetikkvurdering vil de omsøkte endringene fremstå tilsvarende som i dagens situasjon for bygningens helhetlige uttrykk. Etaten har videre også annet sted uttrykt forståelse for at nye vinduer vil ha økt funksjonalitet og energieffektivitet sammenlignet med originalvinduene.

Slik det er fremstilt både fra PBE og klager dreier saken seg om det etter den understrekte delen av § 9, gjengitt nedenfor, kan stilles krav om rehabilitering/restaurering av enkelte bygningsdeler etter antikvariske prinsipper.

§ 9 Spesialområde bevaring:

Bygning og fabrikkpipe som ligger innenfor byggegrense vist på plankartet skal bevares. Bygningene tillates ombygd og modernisert under forutsetning av at det karakteristiske uttrykk med hensyn til utforming, materialer, farger og utførelse bevares. Også fabrikkpipe med fundament skal ivaretas med størst mulig opprinnelighet i eksteriøret. Dersom bevaringsverdig bebyggelse på grunn av brann eller andre årsaker må erstattes av nybygg, tillates oppført bebyggelse med samme dimensjoner og etasjetall, og forøvrig etter de samme retningslinjer som nevnt ovenfor. Alle søknads- eller meldepliktige arbeider etter plan- og bygningsloven skal forelegges Byantikvaren til uttalelse.

Her har PBE på side 4 kommet med følgende vurdering:



venstre



Imidlertid er den aktuelle bygningen regulert til bevaring gjennom reguleringsplan S- 3893, vedtatt 17.11.2009. Dette setter vesentlig strengere føringer til bevaring, som både omfatter ivaretagelse av bygningens overordnede etablerte rammer og visuelle uttrykk samt bevaring av enkelte bygningsdeler som anses viktige for bygningens arkitektoniske og kulturhistoriske karakter. I de tilfeller der bygninger og anlegg omfattes av en bevaringsregulering veier Byantikvarens uttalelse, i dette tilfellet frarådning av utskiftning, tungt i Plan- og bygningsetatens vurdering av tiltaket. Da tiltaket på bakgrunn av Byantikvarens uttalelse anses i strid med § 9 i reguleringsbestemmelsene, vil vurderingen vedrørende bevaring drøftes nærmere i avsnittet under.

Bydelsutvalget finner det videre urimelig at det tillegges implisitte tolkninger av § 9 i ettertid som påfører stor uleilighet for klager. Hvis hensynet til å bevare originaldeler m.m. veier så sterkt mener Bydelsutvalget i likhet med klager at dette skulle ha fremkommet eksplisitt i § 9 fra reguleringsmyndighetens side. Eksempelvis at «*deler av eksteriøret tillates ikke revet eller fjernet*», fasader skal «*tilbakeføres til tidligere utseende*» og at «*eldre fasadeelementer i størst mulig grad bevares i sin opprinnelige sammenheng*».

Bydelsutvalget velger derfor å forholde seg til setningen «*Bygningene tillates ombygd og modernisert under forutsetning av at det karakteristiske uttrykk med hensyn til utforming, materialer, farger og utførelse bevares.*» slik den står. Som tidligere nevnt er PBEs egen vurdering av dette er «*Plan- og bygningsetaten ser ut fra vedlagte fasadetegninger at tiltaket vil fremstå tilsvarende som i dagens situasjon etter omsøkte vindusutskiftninger, og omsøkte endringer er således å anse i henhold til krav i plan- og bygningsloven til visuelle kvaliteter, jf. pbl. § 29-2*».

Selv om bydelsutvalget ser viktigheten av kulturminnevernet ved å bevare gamle byggeskikker og uttrykk, må det også være mulig for folk å bo i disse byggene for å kunne bevare dem. I dette tilfellet fremholder så vel søker som Plan- og bygningsetaten at fasaden etter tiltaket vil fremstå tilsvarende som i dagens situasjon. Bydelsutvalget oppfatter det som det viktigste og i tråd ved vår vurdering av § 9.

Bydelsutvalget ved Bydel Grünerløkka finner derfor grunn til å omgjøre Plan- og bygningsetatens avslag av 19.11.2013, om i medhold av plan- og bygningsloven § 19-2, å ikke gi dispensasjon fra gjeldende regulering hva gjelder utskiftning av de siste 5 stk. gjenværende originalvinduer på fasade mot vest så lenge fasadens uttrykk bevares.

Forslag til vedtak:

Bydelsutvalget tar klagen fra Darres gate 20-24 AS ved Nord Arkitektur AS til følge og omgjør Plan- og bygningsetatens avslag. Det gis dispensasjon fra gjeldende regulering i reguleringsplan S-3893 § 9 vedrørende spesialområde bevaring til utskiftning av de 5 gjenværende originalvinduer mot vest i 4. etasje. De nye vinduskopiene skal ha en detaljering og utforming som er godkjent av Byantikvaren.

Vedlegg:



venstre



Fasade mot vest, vinduene 2, 4, 5, 6, 7 (4.etasje, regnet fra venstre mot høyre) er originale, øvrige vinduer er skiftet ut. Bilde hentet fra Google Maps.