

Forslagsstillers planbeskrivelse **Villa Stenersen, Tuengen Allé 10C, gnr. 36, bnr. 173**

Planforslag til offentlig ettersyn **Reguleringsplan**

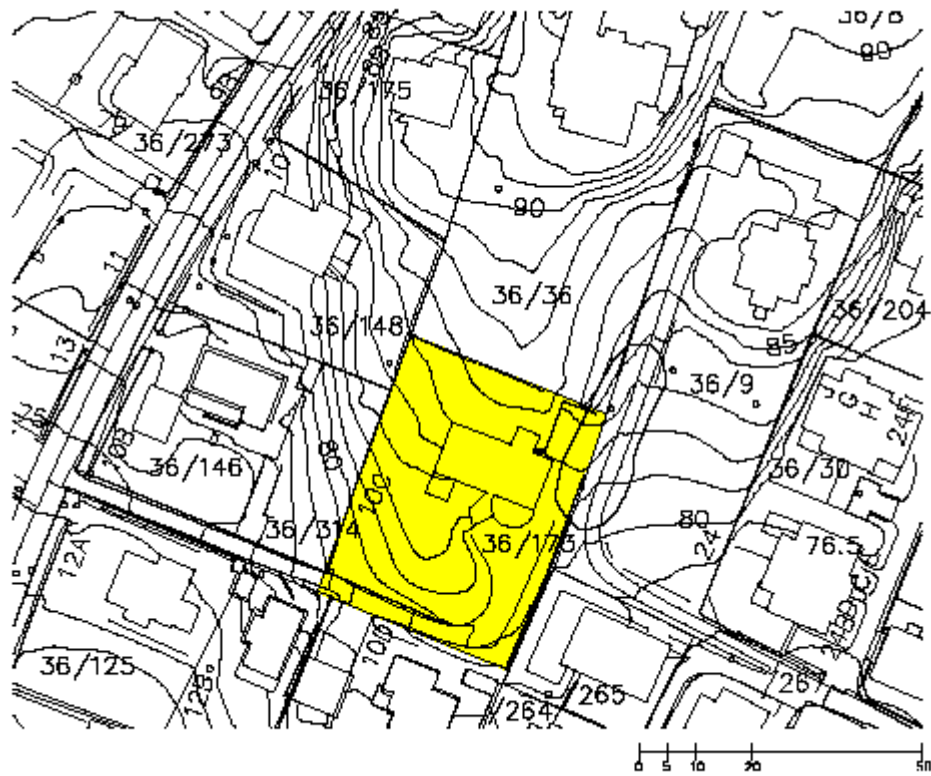
Utarbeidet av: NAV A.S | Arkitekter MNAL for Statsbygg Øst
Dato: 28.04.09

Innhold

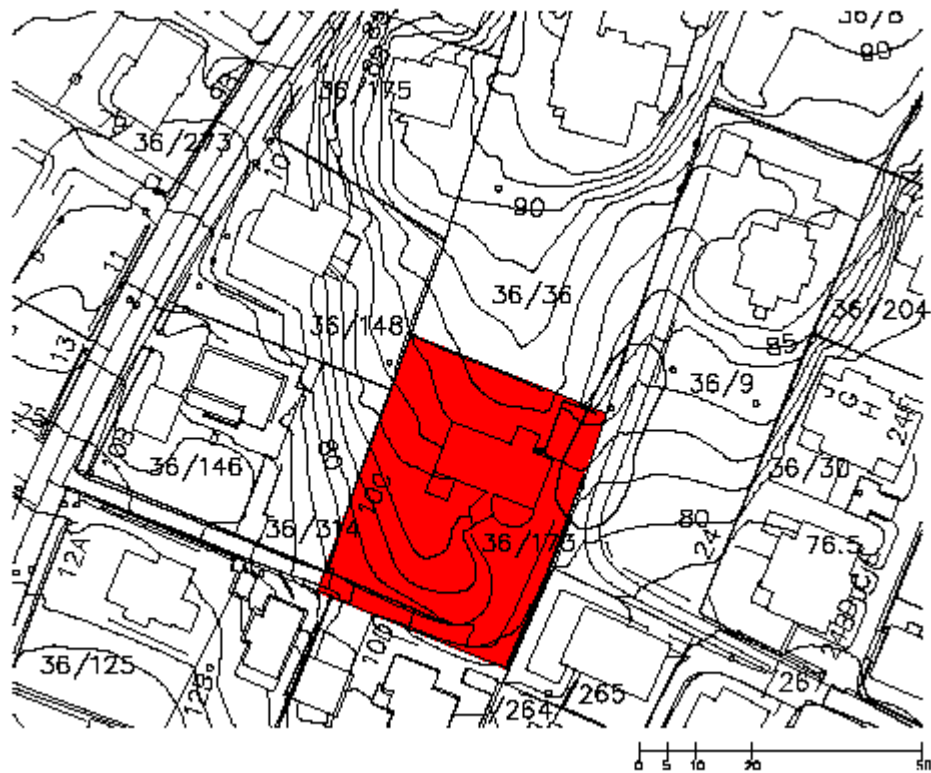
1. FORENKLET ILLUSTRASJON.....	2
1.1 Skisse – eksisterende situasjon.....	2
1.2 Skisse - mulig fremtidig situasjon	2
2. BAKGRUNN	2
2. BAKGRUNN	3
3. EKSISTERENDE FORHOLD.....	3
3.1 Lokalisering og bruk	3
3.2 Planområdet og forholdet til tiliggende arealer	3
4. PLANSTATUS	4
4.1 Overordnede føringer og gjeldende planstatus	4
5. MEDVIRKNING	4
5.1 Innspill ved kommunalt samråd	4
5.2 Kunngjøringsinnspill	6
5.3 Forhåndsuttalelser	8
6. FORSLAGSSTILLERS FAGLIGE BEGRUNNELSE	10
7. PLANFORSLAGET	11
8. KONSEKVENSER AV FORSLAGET	11
9. TIDLIGERE POLITISKE VEDTAK	12

1. FORENKLET ILLUSTRASJON

1.1 Skisse – eksisterende situasjon



1.2 Skisse - mulig fremtidig situasjon



2. BAKGRUNN

I 1974 donerte finansmannen og kunstsamleren Rolf Stenersen sin bolig i Tuengen Allé 10 C, Oslo, til den norske stat.

I februar 2000 ble det søkt om midlertidig bruksendring for at bygningen skulle kunne benyttes til varierte kulturformål, fortrinnsvis innenfor arkitektur-, design- og estetikkfeltet i regi av Norsk Form, samt at den skulle være allment tilgjengelig. Midlertidig bruksendring ble innvilget for en periode på 2 år, som senere ble forlenget.

For å sikre kontinuerlig virksomhet og drift i bygningen søkes det nå om permanent endring mht. reguleringsformålet for eiendommen, fra boligformål til spesialområde bevaring med underformål bolig / kulturformål. Den bruk det nå søkes formålsendring til innebærer ingen endringer i forhold til den bruk eiendommen har hatt de siste årene, og som det ble gitt midlertidig bruksendring for. En formålsendring medfører heller ingen bygningsmessige endringer eller gjennomføring av andre fysiske tiltak på eiendommen, men kun at deler av bygningen skal benyttes til andre formål enn bolig. Løsningen innebærer at Villa Stenersen bevares og formidles som et viktig arkitektonisk verk og gjøres tilgjengelig for allmennheten innenfor avgrenset tid og etter avtale. Bruk, forvaltning og organisering imøtekommer alle antikvariske hensyn.

3. EKSISTERENDE FORHOLD

3.1 Lokalisering og bruk

Villa Stenersen ligger i Tuengen Allé, fem minutters gange sydvest for Vinderen sentrum. Bygningen ligger i et typisk villastrøk, preget av store eneboliger i en eller to etasjer, på store tomter.

Villa Stenersen ligger høyt og fritt og er i tre etasjer pluss underetasje.

Deler av Villa Stenersen benyttes nå til utstillinger, seminarer, foredragsvirksomhet og lignende, hovedsakelig innenfor arkitektur-, design- og estetikkfeltet. Bygningen har en sjenerøs planløsning tilpasset Rolf Stenersens representasjons- og galleribehov.

3.2 Planområdet og forholdet til tilliggende arealer

Landskap

Utearealene består av en gruslagt adkomstplass med innkjøring til en gjennomkjøringsgarasje. Fra adkomstplassen leder en utvendig trapp opp til inngangspartiet. For øvrig er utearealene gressplener. I nabogrensen i sydøst står det et stort, gammelt eiketre som skal bevares. Villa Stenersen ligger på et høydedrag, tilbaketrukket fra Tuengen Allé.

Verneinteresser

Villa Stenersen er anerkjent som en svært vesentlig bygning i funksjonalistisk stil, også internasjonalt. Riksantikvaren har i forhold til Kulturdepartementet og Statsbygg forutsatt at bygningen må behandles som om den var fredet, og anbefaler omregulering av formålet til spesialområde bevaring.

Trafikkforhold

Eiendommen har adkomst fra Tuengen Allé via felles avkjørsel for tre andre eiendommer. Den har 8 parkeringsplasser. Trafikksikkerheten anses som god.

Sosial infrastruktur

Villa Stenersen er en kulturskatt både i lokal, regional og nasjonal sammenheng, og kan blant annet benyttes i undervisning fra barnehage og barneskole til høyskole/universitet. Også relevant møte- og seminarvirksomhet har en logisk tilknytning. Ved regulering til kulturformål, og med Norsk Form som forvalter, vil det opprettes/videreføres et servicetilbud som kan benyttes ved behov.

Eiendommen har vært gjenstand for en midlertidig reguleringsendring hvor dette har vært mulig å tilby. Men per dags dato er Villa Stenersen regulert som bolig, og med dette formålet vil eiendommen tilføre minimalt til den sosiale infrastrukturen i området.

Stedsutvikling

Området Vinderen er under utvikling, med ønske om vitalisering av bydelen og større aktivitet.

Barns interesser

Regulert til formål bolig er ikke denne eiendommen til særlig interesse for barn. Den vil oppfattes privat og utilgjengelig for andre enn nærmeste naboer.

Universell utforming

Per dags dato er ikke bygget tilpasset krav om universell utforming.

Interessemotsetninger

Naboene til Villa Stenersen har ikke ønsket en permanent endring av reguleringsformålet. De mener at endret bruk har medført en uønsket økning av trafikk til eiendommen.

4. PLANSTATUS

4.1 Overordnede føringer og gjeldende planstatus

Rikspolitiske bestemmelser eller retningslinjer

Riksantikvaren har vurdert villaen til å være i fredningsklasse og forutsetter at bygningen skal behandles som om den var fredet.

Gjeldende overordnede planer

Omregulering av eiendommen Tuengen Allé 10 C mht. formål, kommer ikke i konflikt med de visjoner som ligger til grunn for verken kommuneplan eller kommunedelplan (KDP-13). I de overordnede planer er det nettopp lagt vekt på at Oslo skal være en kulturby.

Gjeldende regulering

Villa Stenersen er, i tråd med nærområdet for øvrig, regulert til byggeområde for boliger med tilhørende reguleringsbestemmelser for småhusområder i Oslo ytre by, S-4221, 15.03.2006.

5. MEDVIRKNING

5.1 Innspill ved kommunalt samråd

Samrådsinnspillene følger som eget vedlegg.

Liste over samrådsinnspill

1. Bydel Vestre Aker	21.03.2007
2. Boligbygg Oslo KF	27.03.2007
3. Byantikvaren	21.03.2007
4. Friluftsetaten	26.03.2007
5. Vann- og avløpsetaten	23.03.2007
6. Undervisningsbygg	21.03.2007
7. Helse- og velferdsetaten	22.03.2007
8. Samferdselsetaten	22.03.2007
9. Hafslund Nett	14.05.2007
10. Eiendom og byfornyelsesetaten	14.05.2007
11. Trafikketaten	19.03.2007
12. Gravferdsetaten	19.03.2007

Sammendrag av samrådsinnspill

1. Bydel Vestre Aker
Bydel Vestre Aker har ingen bemerkninger til planinitiativet.
2. Boligbygg Oslo KF
Boligbygg Oslo KF kjenner ikke til forhold av betydning for planinitiativ i dette området.
3. Byantikvaren
Byantikvaren anbefaler at eiendommen omreguleres til spesialområde med formål bevaring i medhold av Plan- og bygningsloven § 25.6, med underformål bolig/kulturformål.
Riksantikvaren har i forhold til Kulturdepartementet og Statsbygg forutsatt at bygningen må behandles som om den var fredet. Dette gjelder både interiører og bygningens eksteriør og utearealet. Byantikvaren forutsetter at den foreslåtte omreguleringen kun berører bruksformål, og at den ikke medfører endringer på bygningen og uteområdet.
4. Friluftsetaten
Friluftsetaten bemerker at det i etatens naturdatabase fremgår at det i eiendomsgrensen mellom eiendommene 36/173 og 36/9 står to gamle eiketrær. Disse bør sikres mot nedkapping og gjengroing, også gjennom reguleringsbestemmelsene.
5. Vann- og avløpsetaten
VAV ser ingen kjente forhold som har betydning for planinitiativet.
6. Undervisningsbygg
Undervisningsbygg ser ingen kjente forhold av betydning for planinitiativet.
7. Helse- og velferdsetaten
Etaten ser ingen kjente forhold som har betydning for planinitiativet.
8. Samferdselsetaten
Eksisterende adkomst over naboeiendom opprettholdes som planområdets avkjørsel til Tuengen Allé. Med den beskrevne reguleringsmessige endringen av bruksformålet på eiendommen bør det vurderes å ta med avkjørselen i reguleringsplanen med tanke på å regulere denne til felles avkjørsel fra Tuengen Allé.
Det må fremgå av reguleringsbestemmelsene hvem som har bruksrett til felles avkjørsel.
Adkomst ut mot offentlig vei må utformes i hht. kommunens retningslinjer til sikt og stigning.
9. Hafslund Nett
En eventuell flytting av eksisterende anlegg eller bygging av nye anlegg må i sin helhet bekostes av utbygger.
10. Eiendom og byfornyelsesetaten
EBY er ikke grunneier og kjenner ikke forhold som er av betydning for planinitiativet.
11. Samferdselsetatenetaten
Tiltaket må ikke medføre vesentlig økt parkering langs gategrunn. Parkeringsdekning må være i samsvar med den til enhver tid gjeldende parkeringsnorm for Oslo kommune. Minimum 5% av parkeringsplassene må være tilrettelagt for bevegelseshemmede.
13. Gravferdsetaten
Etaten ser ingen kjente forhold av betydning for planinitiativ i dette området.

Forslagsstillers kommentarer til samrådsinnspill

Til Byantikvaren

Byantikvarens anbefalinger om reguleringsformål er i tråd med Riksantikvarens syn og vil bli tatt til følge.

Til Friluftsetaten

Friluftsetatens uttalelse om at de gamle eiketrærne på tomten må bevares, vil bli nedfelt i reguleringsbestemmelsene.

Til Samferdselsetaten

Etaten anser at med den beskrevne reguleringsmessige endringen av bruksformålet på eiendommen bør vurderes å ta med avkjørselen i reguleringsplanen med tanke på å regulere denne til felles avkjørsel fra Tuengen Allé. Avkjørsel til Villa Stenersen skal beholdes slik den ligger i dag og er felles for tre andre eiendommer. I og med at eiendommen, sammen med de tre andre naboeiendommene, allerede har tinglyst rett til adkomst over naboeiendommen, g.nr.6/bruksnr. 314, anses det ikke nødvendig med en omregulering av deler av avkjørselen.

Øvrige innspill

Øvrige etater kjenner ingen forhold som har betydning for saken.

Innspillene er i hovedsak i tråd med oppdragsgivers intensjoner. Enkelte innspill er ikke relevante (Vann- og avløp og Hafslund Nett) fordi det ikke skal foretas noen fysiske inngrep, verken bygging eller ombygging, på eiendommen.

5.2 Kunngjøringsinnspill

Innkommne bemerkninger følger som eget vedlegg.

I perioden med pågående reguleringsplanarbeid i nærværende sak ble kommunale prosedyrer endret fra at reguleringsplanarbeidet kunne fremmes fra 'Reguleringsplaneforslag med forenklet behandling' til reguleringsplaneforslag for fremming etter ordinære prosedyrer for politisk behandling. Dette har medført at etter gjennomført varsling og innhenting av kommentarer og eventuelle innsigelser fra berørte etater og andre berørte ble det besluttet at planforslaget skulle varsles i dagspressen som regulær oppstart av planarbeid. Annonser ble trykket i Dagsavisen 06.03.09 og Aftenposten 09.03.09. Grunnet minimale endringer i planforslaget ble forslaget ved 2. gangsvarsling ikke sendt direkte til naboer og offentlige instanser i denne omgang. Tidligere mottatte uttalelser medtas allikevel i sin helhet nedenfor under pkt 5.3 Forhåndsuttalelser.

Liste over kunngjøringsinnspill

1. Kjell Nissen-Meyer 20.03.2009

Sammendrag av kunngjøringsinnspill

1. Kjell og Ingunn Nissen-Meyer

Nærmeste nabo og grunneier av Borgenveien 24, har innsigelser til planforslaget og vil gjøre oppmerksom på forhold listet opp i tre punkter.

1. Evaluering av midlertidig og endret bruk
Det er vedlagt sammendrag og konklusjon av utredningsrapporten fra 1999 vedrørende alternativ bruk av boligen. Her vises det til en forutsetning om at "ordningen skal evalueres etter tre år før forvaltning og bruk endelig fastsettes". De påpeker at en slik evaluering ikke er gjennomført og at det vil være saksbehandlingsfeil om endring av reguleringsplan blir gjennomført uten denne. De forutsetter at naboer, ved en slik evaluering, får mulighet til å komme med sine erfaringer vedrørende bruk av Villa Stenersen til offentlig formål.

2. Eiketret i nabogrense mot gnr/bnr. 36/9
 Videre viser de til kartutsnittet i annonsen i Aftenposten, hvor det er avmerket et område med en ellipseformet figur. Dette området er på grensen til Kjell og Ingunn Nissen-Meyers eiendom med Gnr./Bnr. 39/9. I det markerte området står det en gammel eik, som i planforslaget foreslås vernet. Det understrekes at reguleringsplanens utstrekning ikke må gjelde de arealer på naboeiendommen som er innenfor ellipseformen, hvor blant annet dette eiketreet står.
3. Tinglyst skjøte
 Vedlagt bemerkningsbrevet er også en kopi av tinglyst skjøte datert 24.02.1937 som beskriver begrensinger for bruk av tomten. Kjell og Ingunn Nissen-Meyer viser til setningen om at villaen ikke skal kunne brukes som "lokale til sykehus, barnehjem, arbeiderboliger, handels- eller restaurantvirksomhet", og det skal heller ikke foregå "nogen virksomhet som generer naboer ved røk, larm eller lukt." De mener det bør være åpenbart at intensjonen å bruke eiendommen kun som boligformål, ikke noen form for offentlig formål. Om tiltakshaver er uenig må spørsmålet underlegges en rettslig avklaring.

De ber også om at det tas forbehold om eventuell ettersending av tilleggsinformasjon, da skjøtet viser til statutter på hovedbølet gnr. 36, men at det innen tidsfristen ikke var mulig å fremskaffe kopi og vurdere om dette er av vesentlig betydning.

Kommentarer til kunngjøringsinnspill

1. Til Kjell og Ingunn Nissen-Meyer

1. Evaluering av midlertidig og endret bruk.
 Ut fra leietagers erfaringer er nåværende bruk av eiendommen Villa Stenersen en ubetinget suksess, og helt i tråd med den intensjon som opprinnelig ble verifisert. Nissen Meyers henvisning til notat fra interdepartemental arbeidsgruppe vedrørende at ordningen skal evalueres etter 3 år før endelig bruk skal fastsettes medfører riktighet, dog bebuder ikke det påberopte notatet at ordningen skal ut på bred høring / konsekvensvurdering også blandt naboer før endelig konklusjon vedrørende fremtidig bruk fastsettes slik Nissen Meyer anfører.
2. Eiketret i nabogrense mot gnr/bnr. 36/9.
 Reguleringsplanarbeidets hensikt begrenses til den aktuelle eiendommen. Dog har Riksantikvaren besluttet at vernestatus for eiendommen også skal omfatte et eiketret inklusive dets rotsystem innenfor angitte radius med lokalisering i felles eiendomsgrense mot gnr/bnr. 36/9.
3. Tinglyst skjøte
 Vedlagt kunngjøringsinnspillet er også et tinglyst skjøte datert 24.02.1937, undertegnet Dr. L. Andersen Aars og Rolf Stenersen.

Kjell og Ingunn Nissen-Meyer har markert et avsnitt som vesentlig for deres motforestillinger mot at Villa Stenersen blir omregulert til offentlig formål. Avsnittet er som følger:

Der må på den her solgte tomt ikke drives nogen virksomhet som genererer naboer ved røk, larm eller lukt. Enhver handels- og restaurantvirksomhet er forbudt. Heller ikke må der drives nogensomhelst industriell virksomhet, -ei heller bygges lokale til sykehus, barnehjem, arbeiderboliger, forlystelsessted ell. lign.

Nissen-Meyer tolker dette som om at eiendommen med dette ikke kan benyttes til offentlig formål. Vi vil imidlertid påpeke at de overfornevnte virksomheter er virksomheter som har kontinuerlig aktivitet, hver dag store deler av døgnet. Dette er ikke tilfelle med virksomheten det nå søkes brukstillatelse til. Deler av Villa Stenersen vil bli benyttet til utstillinger, seminarer, foredragsvirksomhet og lignende. Dette vil foregå i begrensede tidsrom, og med opphold mellom aktivitetene. Aktivitetene er også av ulik karakter, og arrangement som

eventuelt trekker flere mennesker foregå over et kortere tidsrom. Støyproblematikken ansees derfor begrenset, og ikke vesentlig værre enn hva som gjeldende regulering ville kunne medføre, villaens størrelse og digintet tatt i betraktning.

Det vil være daglig drift som sørger for vedlikehold av bygningen og eiendommen generelt, noe som burde være i nærområdets interesse.

5.3 Forhåndsuttalelser

Innkome bemerkninger følger som eget vedlegg.

Dette er skriftlige bemerkninger.

I første omgang ble varslet sendt ut som reguleringsplan med forenklet saksbehandling, og det ble sendt direkte til naboer og offentlige instanser 04.06.2008, med frist for innspill 25.06.08.

Liste over forhåndsuttalelser

1. Bydel Vestre Aker	23.06.2008
2. Byantikvaren	02.07.2008
3. Samferdselsetaten	25.06.2008
4. Hafslund Nett	06.06.2008
5. Trafikketaten	15.07.2008
6. Brann- og redningsetaten	03.07.2008
7. Naboer i Tuengen All� og Borgenveien	17.06.2008
8. Ingunn og Kjell Nissen-Meyer	25.06.2008

Sammendrag av forhåndsuttalelser

1. Bydel Vestre Aker

Vestre Aker har ingen bemerkninger til planforslaget for Villa Stenersen.

2. Byantikvaren

Planforslaget er i tråd med byantikvarens kommentarer til planinitiativ. Riksantikvaren har i forhold til Kulturdepartementet og Statsbygg forutsatt at bygningen må behandles som om den var fredet. Dette gjelder både interiøret, bygningens eksteriør og utearealet.

Byantikvaren anbefaler at eiendommen reguleres til spesialområde med formål bevaring/byggeområdet for offentlig bygning/allmenntytige formål (kultur).

Kravet til parkeringsplasser må tilfredsstilles innenfor eksisterende opparbeidet parkeringsareal.

3. Samferdselsetaten

Samferdselsetaten har ingen merknader til forslaget.

4. Hafslund Nett

Hafslund Nett AS har ingen nye kommentarer til planforslaget.

5. Trafikketaten

Trafikketaten har ingen bemerkninger til reguleringsbestemmelsen § 4. parkering.

6. Brann- og redningsetaten

Brann- og redningsetatens brannforebyggende avdeling vurderer at installering av sprinkleranlegg/stasjonære slokkeanlegg er et nødvendig tiltak i fredete bygninger for å gi økt brann-/verdisikring.

7. Naboer i Tuengen All  og Borgenveien

Naboer til Villa Stenersen motsetter seg den foreslåtte endringen, med bakgrunn i at bruken av bygningen ikke har foregått innenfor rammer fastsatt i servitutt opprettet ved eiendomsoverdragelsen i 1937 og som senere er fastlagt av Plan- og bygningsetaten ved gitte

midlertidige bruksendring i 2000. Villa Stenersen har blitt brukt til mer enn kontor og museum, eksempler på bruk er blant annet kommersielle arrangementer som har forstyrret naboskapet både støy- og trafikkmessig.

Skal en bruksendring gjennomføres, må bruksområdene være meget snevrere beskrevet slik at de ikke avviker fra kravene i servitutten.

De trafikale forholdene i Tuengen Allè har blitt betydelig større siden Stenersens tid, biler og busser kan til tider stå parkert i veien og er til hinder for de andre beboerne i Tuengen Allè.

8. Kjell og Ingunn Nissen-Meyer

Nærmeste nabo og grunneier av Borgenveien 24, har innsigelser til planforslaget og ber primært om at forslaget trekkes, og at bygget tilbakeføres til boligbruk.

1. Det er med forbauselse at det fremmes forslag om å regulere og utnytte en boligtomt midt i større boligområde til noe annet enn boligformål.
2. Besøkhyppheten og tilhørende trafikkbelastning har økt siden Rolf Stenersen benyttet boligen, dette skyldes endret bruk. Planforslaget angir forslag om å frede to trær, det understrekes at det kun er et tre og i tillegg anses å være undertegnedes særeie, og således er utenfor angitt reguleringsplanområdet.
3. Uvedkommendes ferdsel på egen eiendom av besøkende som skal til Stenersenhuset.
4. Konsekvenser av eventuell fredning av treet som står på egen eiendom, kan medføre at utbygging av ny enebolig på egen grunn blir blokkert.

Forslagsstillers kommentarer til forhåndsuttalelser

Til Byantikvaren

Byantikvaren anbefaling om at eiendommen reguleres til spesialområde med formål bevaring/byggeområde for offentlig bygning/allmenntilgjengelig formål (kultur) er i overensstemmelse med etatens uttalelse ifm samrådsinnspill og tas til følge i planforslaget.

Kravet til parkeringsplasser er tilfredsstillt på tomten innenfor eksisterende opparbeidet parkeringsareale, og endringer av omfanget parkeringsareal er således ikke påkrevet.

Til Brann- og redningsetaten

Installering av automatisk sprinkleranlegg/stasjonære slokningsanlegg vil være et vesentlig inngrep i den aktuelle bygningsmassen som bedømmes svært følsom mht større infrastrukturelle tiltak slik OBRE anbefaler.

Eventuelt fremtidig opprustning i så måte vil bli avklart mellom eiendomsbesitter Statsbygg og Riksantikvaren.

Til Naboer i Tuengen Allè og Borgenveien

Ved omregulering av eiendommen Tuengen Allé 10 C til 'Spesialområde bevaring' med underformål 'Byggeområde for offentlig bygning/allmenntilgjengelige formål [kultur] omfatter det en forvaltningsintensjon og et definert bruksområde som samsvarer vel med dagens benyttelse av Villa Stenersen, og er således også i tråd med nevnte servitut fra 1937 samt av PBE tidligere vedtatte midlertidige bruksendring.

Det medfører riktighet at eiendommen administrert av Norsk form på vegne av Staten ved Kultur og kirke departementet benyttes til ulike former for kulturelle formål, og at en andel av arrangementene medfører sosiale interaksjoner av ulike slag. Forslagstiller ønsker allikevel å presisere viktigheten av at villaen i kraft av sin status som kulturskatt og nasjonalt klenodium tilgjengeliggjøres for publikum i tråd med nåværende praksis, og kan vanskelig se at den beskrevne frekvens av uheldige hendelser eller sågar hendelsenens 'intensitet' har en direkte forbindelse med planforslagets intensjon.

Adkomstveien til Villa Stenersen er en felles adkomstvei til flere ulike boenheter. Veien er således av en slik status at det fordres trafikal aktsomhet av de som ferdes på den så vel gående/syklende som med motorisert kjøretøy. Dersom av naboene nevnte henstillingsskilt mht kjøring til eiendommen ikke oppfattes slik det er tiltenkt henstiller forslagstiller til de ulike interessentene i felleskap å utarbeide et for Riksantikvaren akseptabelt skiltprogram for formålet.

Til Kjell og Ingunn Nissen-Meyer

Bemerkningens pkt 1:

Villa Stenersen vil gjennom nærværende planforslag sikre allmennheten tilgang til Rolf Stenersen's generøse donasjon til den norske stat, og hva som vanskelig kan defineres som annet enn en særegen kulturskatt og nasjonalt klenodium til inspirasjon og glede for ett bredt internasjonalt kultur- og fagmiljø. Ved å opprettholde eiendommens nåværende reguleringsmessige status til boligformål avskjæres allmennheten fra denne viktige tilgang til et internasjonalt unikum.

Videre anføres at dersom villaen opprettholdes som bolig med Stenersen's tiltenkte formål statsministerbolig eller tilsvarende, antas eiendommen/bruken påføre omgivelsene vel så store belastninger tatt i betraktning dagens krav til sikkerhet med nærvær av i så måte behørig personell etc. Besøkhyppheten og trafikkbelastningen antas avta marginelt dersom boligformål igjen skulle aktualiseres.

Bemerkningens pkt 2a:

Vedrørende planforslagets intensjon om bevaring av forekommende store trær i nabogrensen mot Borgenveien 24 presisere med dette at initiativet til bevaring er tatt av Byantikvaren ifm samråd og at Nissen Meyers særinteresser uansett vil måtte avklares med Byantikvaren mht vegetasjonens status ift ønsket trefelling osv [jmftr bemerkningens pkt 4.]

Bemerkningens pkt 2b:

Med adresse mot og adkomst fra Borgenveien er ikke Nissen Meyer's eiendom direkte berørt av den trafikale situasjon som ulike virksomheter i Villa Stenersen måtte generere. Det henvises derfor til hva som tidligere er anført ovenfor under rubrikk 7 som kommentar til øvrige naboers bemerkninger vedrørende den trafikale situasjonen i området og nødvendige sikkerhetsforanstaltninger.

Bemerkningens pkt 3:

Nissen Meyer anfører at virksomheten i Villa Stenersen medfører utilbørlig trafikk ved at ulike personer frekventerer deres eiendom med ønske om veibeskrivelse til Tuengen Allé 10C. Det er vanskelig å bedømme hvor stor andel av denne uønskede frekventeringen som direkte kan tilbakeføres til de aktiviteter som gjennomføres i Villa Stenersen, og hvor mye disse eventuelt ville avta dersom reguleringsformålet ble annet enn hva nærværende planforslag fremmer. Herunder vurderes også en del av denne gjennomgangstrafikk være generell gjennomgangstrafikk utført av beboerne i området, jmftr øvrige naboers bemerkninger under rubrikk 7 ovenfor vedrørende beskrevne/illustrerte gjennomgangstråkk og trafikksikkerhetsproblematikk.

Bemerkningens pkt 4:

Kfr ovenfor under kommentarer til bemerkningens pkt 2a.

6. FORSLAGSSTILLERS FAGLIGE BEGRUNNELSE

I 1974 donerte finansmannen og kunstsamleren Rolf Stenersen sin bolig i Tuengen Allé 10 C, Oslo, til den norske stat. Villaen hadde stått ubenyttet i flere år, og en mulig alternativ bruk av bygningen var ønskelig. Regjeringen nedsatte i 1999 en interdepartemental arbeidsgruppe til å komme med et bredt begrunnet forslag til alternativ bruk.

Bruk av Villa Stenersen krever en organisering som kan håndtere den daglige drift. Flere av forslagene til bruk forutsatte etablering av en ny institusjon, noe som var uaktuelt. Den fleksible og sesongtilpassede bruken av Villa Stenersen til varierte kulturformål spesielt innen fagfeltene

arkitektur, design og estetikk, organiseres og tilrettelegges nå av Norsk Form, som er en velegnet etat for dette, underlagt Kulturdepartementet.

Etter flere år med midlertidig bruksendring, ønskes nå en permanent omregulering av formålet for Villa Stenersen til spesialområde med formål bevaring med underformål bolig / kultur, i medhold av Plan- og bygningsloven § 25.6. Formålsendringen ønskes gjort permanent for at faktisk bruk skal være i tråd med reguleringsformålet, i hht. tillatelse til midlertidig bruksendring. Formålsendringen er også i tråd med den interdepartementale arbeidsgruppens ønsker for bedre offentlig tilgjengelighet til og bruk av Villa Stenersen.

7. PLANFORSLAGET

Reguleringsformål

Spesialområde bevaring, underformål offentlig bygning/allmenntilgjengelig formål (kultur) 1.796 m²

Grad av utnytting og høyder

BYA= 420 m² (inklusive 6 parkeringsplasser på terreng á 18,0 m²)

Bebyggelsens plassering

Bebyggelsens plassering er lik eksisterende.

Tilleggsbestemmelse

Store trær skal bevares og sikres mot nedkapping og gjengroing.

8. KONSEKVENSER AV FORSLAGET

Overordnede planer og mål

Planforslaget anses å være i henhold til overordnede planer og mål, og den vil bidra til måloppfyllelse av kommuneplanen med tanke på Oslo Kommunes ønske om å være en kulturby.

Landskap

Omregulering av formålet har ingen konsekvenser for landskapet da det ikke skal foretas noen fysiske endringer verken på bygning eller eiendom.

Verneinteresser

Reguleringsformål og faktisk bruk av bygningen vil bli i overensstemmelse og i tråd med antikvariske myndigheters ønsker for bruk av eiendommen. Riksantikvaren forutsetter at villaen behandles som om den er fredet. Villa Stenersen er en av Norges fremste bygg innen funksjonalistisk stil og er tegnet av Arne Korsmo, som regnes som en våre viktigste og mest profilerte arkitekter.

Miljøfaglige forhold

Omregulering av formålet vil være i tråd med den bruk bygningen har hatt de siste årene gjennom den midlertidige bruksendringstillatelsen. Ut over at det vil komme flere besøkende til Villa Stenersen enn hva som er tilfelle ved eiendom regulert til boligformål, har omregulering av formålet ingen miljøfaglige konsekvenser.

Biologisk mangfold

Et gammelt eiketre som står i eiendomsgrensen mellom Villa Stenersen (63/173) og 36/9 sikres mot gjengroing og nedkapping gjennom reguleringsbestemmelsene.

Trafikkforhold

Eiendommen har tinglyst rett til adkomst over naboeiendommen 6/314 og det er derfor ikke nødvendig med omregulering av deler av naboeiendommen. Eiendommen har parkeringsdekning godt over kravet da det er plass til 2 biler i egen gjennomkjøringsgarasje i tillegg til parkering for 6 biler på terreng. Det er ikke tillatt for vanlig besøkende å parkere på eiendommen. Ved annonsering av åpningstidene for Villa Stenersen oppfordres også besøkende til å benytte offentlige kommunikasjonsmidler for å

begrense fremmedparkeringen i nærområdet. Eksisterende avkjørsel har tilstrekkelig kapasitet til å håndtere den begrensede trafikken til eiendommen.

Risiko- og sårbarhet

Omregulering av formålet vurderes ikke å ha negative konsekvenser ift risiko eller sårbarhet.

Sosial infrastruktur

Omregulering av formålet har ingen negative konsekvenser for den sosiale infrastrukturen i området. Planforslaget vil imidlertid tilføre et offentlig servicetilbud tilgjengelig for et bredt spekter av befolkningen. Blant annet kan skoler på alle nivå benytte dette som et ledd i undervisningen med mulighet for ekskursjon, og relevante kurs/møter kan holde hus her og bl.a. benytte seg av kunnskapen Norsk Form som forvalter besitter.

Teknisk infrastruktur

Omregulering av formålet har ingen kjente konsekvenser for den tekniske infrastruktur.

Estetikk og byggeskikk

Villa Stenersen skal behandles som om den var fredet, og det skal ikke foretas noen fysiske inngrep verken på bygning eller utearealer. Omregulering av formålet er derfor positivt mht. bevaring av estetikk og byggeskikk.

Stedsutvikling

Vinderen er under utvikling, og Villa Stenersen som et kulturelt tyngdepunkt vil være et viktig ledd i denne vitaliseringen. Det vil trekke flere typer aktiviteter og mennesker til området, og med dette være med på å gjøre bydelen mer levende og variert.

Eiendomsmessig fører planforslaget til at det ikke kan foretas fysiske endringer i eksisterende bygning eller uteareal.

Barns interesser

Det er i barns interesser å bli introdusert for et av Norges flotteste funksjonalistiske bygg gjennom profesjonell forvaltning og organisering, spesielt tilpasset ulike aktiviteter og besøkende grupper.

Dette vil ikke være mulig om Villa Stenersen tilbakeføres som bolig.

En permanent omregulering av formålet til den bruk eiendommen har i dag, medfører noe økt trafikk til eiendommen, men vil for øvrig ikke ha konsekvenser for barns interesser i området.

Universell utforming

Det oppstår konflikt mellom kravet om universell utforming og det eksisterende bygget. Villa Stenersen er ikke tilrettelagt for bevegelseshemmede verken mht. adkomst eller interiør. Bygningen er bevaringsverdig og skal behandles som fredet, og det skal ikke foretas noen inngrep eller ombygginger i forbindelse med planforslaget. Dog er forslagsstiller kjent med at eventuell tilrettelegging er under løpende vurdering av Statsbygg som eiendomsforvalter og KKD som eier.

Juridiske forhold

Ingen endring.

Interessemotsetninger

Naboene ønsker ingen endring mht. reguleringsformål. Naboene anser at en permanent endring av reguleringsformålet medfører økt offentlig interesse for eiendommen med påfølgende økning av trafikk til og fra eiendommen. Opprinnelig eier, Rolf Stenersen, var kunstsamler og drev utstrakt galleri- og representasjonsvirksomhet i hjemmet sitt. Den økte trafikk til eiendommen som dagens bruk medfører, er neppe særlig større enn den trafikk som var da bygningen sto ferdig i 1939.

9. TIDLIGERE POLITISKE VEDTAK

Statsministeren ba i brev av 25.05.99 kulturministeren sette ned en interdepartemental arbeidsgruppe for å vurdere reelle alternative muligheter for bruk av Tuengen Allé 10 C. I tråd med den interdepartementale arbeidsgruppens s, besluttet Stortinget at eiendommen skal benyttes til varierte

kulturformål, fortrinnsvis innenfor arkitektur-, design- og estetikkfeltet, og at bygningen skal være allment tilgjengelig (St.prp. nr. 1 Tillegg nr. 5). Det ble derfor søkt om midlertidig bruksendring for en prøveperiode på 4 år. I brev av 25.05.00 ga Plan- og bygningsetaten tillatelse til midlertidig dispensasjon i 2 år mht. reguleringsformålet, fra boligformål til offentlig bygning for kulturformål. Dispensasjonen ble senere forlenget.