



## Tuengen allé 10C, Villa Stenersen, del av Borgenveien 24 Planforslag til offentlig ettersyn

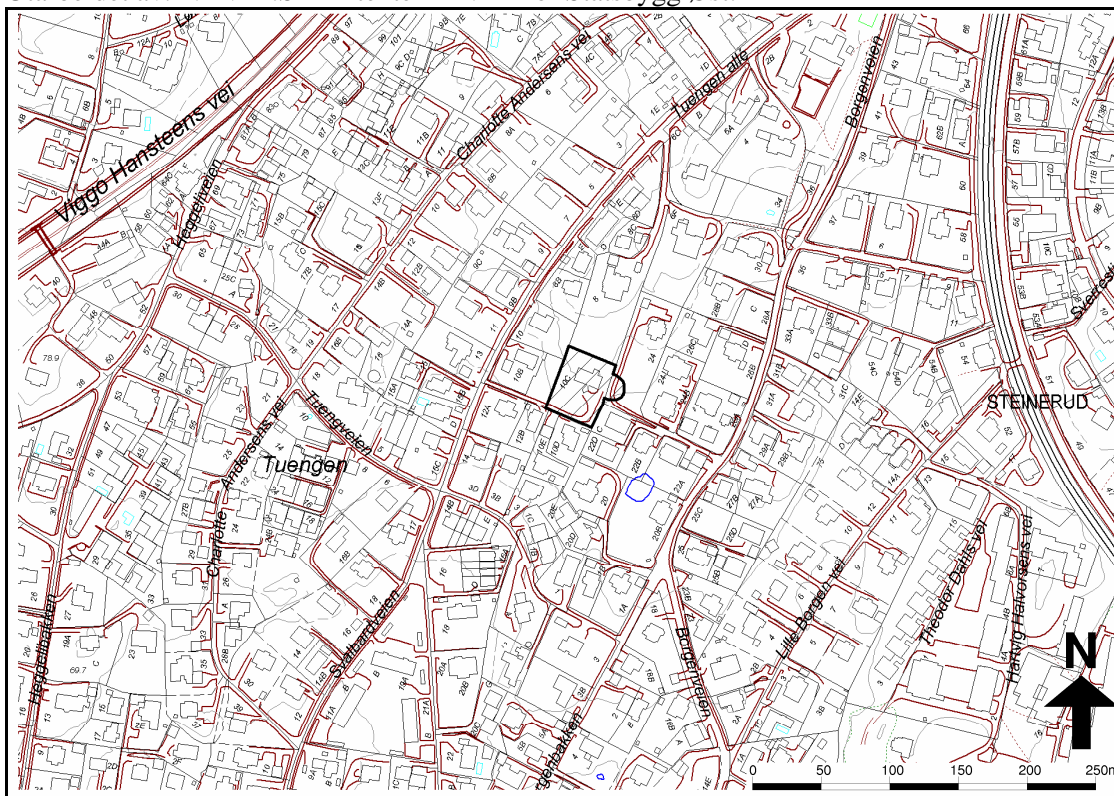
Området foreslås regulert til spesialområde – bevaring (bolig, offentlig bygning/allmennyttig formål (kultur)) og spesialområde – bevaring (eiketre). Bruken det søkes formålsendring til innebærer ingen endringer i forhold til den bruk eiendommen har hatt de siste to årene, som det er gitt midlertidig bruksendring til. Formålsendringen medfører ingen fysiske tiltak på eiendommen, men kun at deler av bygningen skal benyttes til andre formål enn bolig. Planområdet er på 1934,5 m<sup>2</sup>, med et bruksareal på 60 m<sup>2</sup> for bolig (vaktmesterleilighet) i 3. etasje, og inkludert rotsone til et vernet eiketre på naboeiendommen gnr. 36 bnr. 9.

Plan- og bygningsetaten anbefaler planforslaget.

Plan- og bygningsetaten ber om bemerkninger til forslaget i løpet av høringsperioden fra: 17.08.2009 til: 16.09.2009.

Vi gjør oppmerksom på at også innsigelser må sendes innen fristen

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



Bydel: Vestre Aker  
Gnr./bnr.: 36/173 og deler av 36/9

Saksnummer: 200702426

Dokumentnummer: 32

Saksnummer oppgis alltid ved henvendelse



**INNHold****Plan- og bygningsetatens saksfremstilling**

Faktaark	side	3
Saksgang	side	4
Sammendrag	side	5
Plan- og bygningsetatens kommentarer til bemerkninger	side	7
Plan- og bygningsetatens foreløpige vurdering	side	9
Forminsket plankart	side	12
Planbestemmelser	side	13
Vedtak om offentlig ettersyn	side	14

**Trykte vedlegg**

1. Forslagsstillers planbeskrivelse
2. Samrådsinnspill
3. Kunngjøringsinnspill
4. Forhåndsuttalelser

**Utrykte vedlegg**

1. Plankart i målestokk 1:500.

## FAKTAARK

**Forslagsstiller:** Statsbygg Øst  
Stensberggt. 25 Holbergs terrasse, Postboks 8141  
0033 Oslo

**Konsulent:** NAV A.S Arkitekter MNAL  
Hallingsgate 5  
0170 Oslo

### Eieropplysninger

Gnr. 36                      bnr. 173  
Statsbygg Øst  
Gnr. 36                      bnr. 9  
Ingunn Harvold Nissen-Meyer og Kjell Nissen-Meyer

### Arealstørrelse – planområde

Planområdet totalt: 1.934,5 m<sup>2</sup>

Spesialområde – bevaring (bolig, offentlig bygning/allmennyttig formål (kultur)) 1.796 m<sup>2</sup>

Spesialområde – bevaring (eiketree) på eiendommen gnr. 36 bnr. 9 138,5 m<sup>2</sup>

### Arealstørrelse – eksisterende bebyggelse som opprettholdes

Over terreng: BRA = 465 m<sup>2</sup> (1,2,3. etasje), hvorav overdekket areal er lik 17.6 m<sup>2</sup> (1. etasje)

Under terreng: BRA = 90 m<sup>2</sup> (kjeller), hvorav overdekket areal er lik 4,8 m<sup>2</sup>

Bruksareal bolig                      BRA= 60 m<sup>2</sup> (3. etasje)

### Utnyttelse m. m.

Bebyggt areal                      BYA = 420 m<sup>2</sup> (inkl. 6 parkeringsplasser på terreng \* 18 m<sup>2</sup>)

Prosent bebyggt areal                      % - BYA= 23,4 %,

Antatt antall boligenheter: 1 stk. (vaktmesterleilighet)

### Parkering

Parkering skal være som følger:

Plasser under terreng: 2 stk. (i kjelleretasje)

Plasser på terreng: 6 stk.

**Vurdering av forskrift om konsekvensutredning.** Planforslaget er vurdert iht. plan- og bygningslovens kapittel VII-a "Konsekvensutredninger", med tilhørende forskrift. Planforslaget faller ikke inn under forskriftens virkeområde og skal derfor ikke konsekvensutredes.

### Kunngjøring og varsling

Grunnet innvendinger til forslaget, ble prosedyren for saken endret fra reguleringsplanforslag med forenklet behandling til reguleringsplanforslag 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.

## **SAKSGANG**

Etter offentlig ettersyn vil innkomne bemerkninger bli referert, kommentert og eventuelle endringer innarbeidet. Saken er planlagt oversendt Rådhuset for politisk behandling 3 tertial 2009.

## SAMMENDRAG

### Bakgrunn

Planforslaget for Tuengen allè 10 C, Villa Stenersen, ligger i bydel Vestre Aker og ligger på et høydedrag, tilbaketrukket fra Tuengen allè. Planområdet er på 1934,5 m<sup>2</sup> og gjelder eiendommen 36/173 og deler av eiendommen 36/9. Villa Stenersen benyttes til kontor, utstillinger og seminarer, samt vaktmesterbolig.

I 1974 ga Rolf Stenersen eiendommen som gave til staten og det nåværende Statsbygg har forvaltet eiendommen siden da. Eiendommen er regulert til byggeområde for boliger gjennom reguleringsbestemmelser for småhusområder i Oslo ytre by, S-4220, vedtatt 15.03.2006. I 2000 tok Norsk Form over bruken av eiendommen og det ble, i påvente av ny reguleringsplan, gitt en midlertidig bruksendring i to år for deler av bygningen fra boligformål til offentlig bygning for kulturformål, med forlengelse innvilget i 2002. Forslagstiller ønsker å videreføre dagens bruk av bygningen og Villa Stenersen foreslås derfor regulert til spesialområde – bevaring (bolig, offentlig bygning/allmenntilgitt formål (kultur)) og spesialområde – bevaring (eiketree).

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

Kommuneplanen 2008 har som mål å utvikle Oslo til en attraktiv, mangfoldig og unik kulturhovedstad. Oslos befolkning og turister skal gis opplevelser, kunnskap og aktiviteter gjennom nyskaping og bevaring, og kulturskattene skal være lett tilgjengelige. I St. prp nr. 1, Tillegg nr. 5 (1999-2000) besluttet Stortinget at eiendommen skal benyttes til varierte kulturformål, fortrinnsvis innenfor arkitektur-, design- og estetikkfeltet, og at bygningen skal være allment tilgjengelig med fleksibel bruk. Riksantikvaren har vurdert villaen til å være i fredningsklasse og forutsetter at bygningen skal behandles som om den var fredet.

### Beskrivelse av planforslaget

Det foreslås en permanent endring av reguleringsformålet for eiendommen, fra boligformål til spesialområde – bevaring (bolig, offentlig bygning/allmenntilgitt formål (kultur)) og spesialområde bevaring – (eiketree). Foreslått løsning 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.

Planområdet er på totalt 1934,5 m<sup>2</sup>. Villa Stenersen benyttes til kontor, utstillinger og seminarer, samt som vaktmesterbolig. Dagens bruk er fordelt slik:

1. etasje benyttes til garderobe, informasjon og faglig orientering. Bruttoareal (BTA) ca. 150 kvm.
  2. etasje benyttes til seminarer, mottakelser, mindre møter og lignende, BTA ca. 184 kvm.
- Sekundærleilighet i 3. etasje benyttes til vaktmesterbolig bruksareal (BRA) ca. 60 kvm. Hovedleilighet i 3. etasje benyttes til 3 stk. gjestearbeidsplasser/gjesterom, BTA ca. 97 kvm.
- Bygningen er åpen for publikum i et begrenset tidsrom i sommerhalvåret.

Eksisterende bebyggelse som skal opprettholdes er BRA = 465 m<sup>2</sup> over terreng. Under terreng er BRA 90 m<sup>2</sup>. Bruksareal for bolig (vaktmesterbolig) er på ca. 60 m<sup>2</sup>. Utnyttelsen er BYA = 420 m<sup>2</sup> (inkl. 6 parkeringsplasser på terreng på 18 m<sup>2</sup>), og % - BYA = 23.4 %.

I nabogrensen i sydøst står et stort, gammelt eiketree som skal bevares. Treet med en rotsone på 18 diameter er fredet av Riksantikvaren, og dermed må 138,5 m av naboeiendommen gnr. 36 bnr. 9 reguleres til spesialområde – bevaring (eiketree). Eiendommen har atkomst fra Tuengen Allè via felles avkjørsel for tre andre eiendommer. Den har 8 parkeringsplasser. Trafikksikkerheten ansees som god. Dersom bygget skal

behandles som fredet skal det ikke gjøres noen inngrep eller ombygginger i forbindelse med planforslaget. Dermed er det konflikt mellom det eksisterende bygget og kravet om universell utforming.

### **Forhåndsuttalelser**

Det er innkommet 8 forhåndsuttalelser.

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/allmennyttige formål (kultur). Kravet til parkeringsplasser må tilfredsstilles innenfor eksisterende opparbeidet parkeringsareal.

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. Tilgang på slokkevann i nærheten av eiendommen bør avklares i følge med planarbeidet.

Naboer i Tuengen Allè 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 servitutt. 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.

Kjell og Ingunn Nissen-Meyer: Nærmeste nabo og grunneier av Borgenveien 24, har bemerkninger til planforslaget og ber primært om at forslaget trekkes, og at bygget tilbakeføres til boligbruk.

Det er med forbauselse at det fremmes forslag om å regulere og utnytte en boligtomt midt i større boligområde til noe annet enn boligformål.

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 ett tre som i tillegg anses å være undertegnede særeie, og således er utenfor angitt reguleringsplanområde.

Det er ferdsel på egen eiendom av besøkende som skal til Stenersenhuset.

Konsekvenser av eventuell fredning av treet som står på egen eiendom, kan medføre at utbygging av ny enebolig på egen grunn blir blokkert.

Bydel Vestre Aker, Samferdselsetaten, Hafslund Nett, Trafikketaten: har ingen bemerkninger til planforslaget.

### **Tilsvar fra forslagsstiller**

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

Kravet til parkeringsplasser er tilfredsstillt på tomten innenfor eksisterende opparbeidet parkeringsareal, og endringer av omfanget på 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 med henhold til større infrastrukturelle tiltak slik Brann- og redningsetaten anbefaler. Eventuell 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/allmennyttige 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 servitutt fra 1937, samt med Plan- og bygningsetatens tidligere vedtatte midlertidige bruksendring. Det medfører riktighet at eiendommen

administrert av Norsk form på vegne av Staten ved Kultur og kirkedepartementet, benyttes til ulike former for kulturelle formål, og at en andel av arrangementene medfører sosial interaksjon av ulikt slag. Forslagstiller ønsker likevel 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 hendelsenes '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 personer med motorisert kjøretøy. Dersom av naboene nevnte henstillingsskilt med henhold til kjøring til eiendommen ikke oppfattes slik det er tiltenkt, henstiller forslagsstiller 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. Videre anføres at dersom villaen opprettholdes som bolig med Stenersen's tiltenkte formål statsministerbolig eller tilsvarende, antas eiendommen/bruken å påføre omgivelsene vel så store belastninger tatt i betraktning dagens krav til sikkerhet med nærvær av i så måte behørig personell etc. Besøkshyppigheten og trafikkbelastningen antas avta marginalt dersom boligformål igjen skulle aktualiseres.

Vedrørende planforslagets intensjon om bevaring av store trær i nabogrensen mot Borgenveien 24 presiseres med dette at initiativet til bevaring er tatt av Byantikvaren gjennom samråd og at Nissen Meyers særinteresser uansett vil måtte avklares med Byantikvaren.

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. Se tilbakemelding overfor. Når det gjelder utilbørlig trafikk over eiendommen, er det 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 det planforslaget fremmer. Deler av denne gjennomgangstrafikken kan være utført av beboerne i området.

## **PLAN- OG BYGNINGSETATENS KOMMENTARER TIL BEMERKNINGER**

### **Kommentarer til forhåndsuttalelser**

Byantikvaren: Plan- og bygningsetaten vil anbefale at eiendommen reguleres til spesialområde med formål bevaring/byggeområde for offentlig bygning/allmennyttige formål (kultur), i tråd med Byantikvarens anbefaling. Foreslått formål kontor faller inn under formål kultur da det dreier seg om kontorer tilknyttet dette formålet. Det anbefales ikke at det åpnes for kontor generelt.

Brann- og redningsetaten: Eiendomsbesitter Statsbygg og Riksantikvaren bør se nærmere på muligheten av å installere enkelte brannforebyggende/sikrende tiltak i Villa Stenersen som ikke påvirker bygningens historiske eller estetiske kvaliteter.

Naboer i Tuengen Allè og Borgenveien: Ordlyden fra Byantikvarens forhåndsuttalelse fra 04.06.08 er "Spesialområde med formål bevaring/byggeområde for offentlig bygning/allmennyttig formål (kultur)".

I St. prp nr. 1, Tillegg nr. 5 (1999-2000) besluttet Stortinget at eiendommen skal benyttes til varierte kulturformål, fortrinnsvis innenfor arkitektur-, design- og estetikkfeltet, og at bygningen skal være allment tilgjengelig med fleksibel bruk. Plan- og bygningsetatens tillatelse til midlertidig bruksendring fra 2000, sier at bygningen skal benyttes til bolig, kontor og utstilling/seminarer/representasjon. Bygningen vil være åpen for publikum i et begrenset tidsrom på søndager i sommerhalvåret. Plan- og bygningsetaten ser det

som positivt at villaen kan betraktes av byens befolkning i kraft av sin arkitekturhistoriske verdi. Dette vil medføre mer ferdsel i området som påvirker naboene, og derfor mener etaten det er riktig med begrensede åpningstider slik villaen har i dag. Dersom villaen ikke hadde hatt dagens bruksområde hadde muligens alternativet vært bruk i henhold til Stenersens ytring (St.prp. nr.2 (1973-74)) om at huset kunne benyttes til representasjonsbygning for den norske stat, eller som bolig for statsministeren. Sammenlignet med denne bruken er den største forskjellen at bygningen nå vil være åpen for publikum i et begrenset tidsrom. Innenfor formålet bolig ville det også vært anledning til å gjennomføre private arrangementer og tilstelninger, med tilhørende trafikk og mennesker.

Dersom Norsk Form, som administrerer bruken av villaen, bruker den til andre arrangementer enn det er gitt tillatelse til, eller som planforslaget beskriver, er dette brudd på reguleringens hensikt. Plan- og bygningsetaten anbefaler i så fall at en slik bruk opphøres.

Hvorvidt bruken beskrevet i planforslaget vil medføre mer trafikk enn om formålet hadde vært representasjon for staten, er vanskelig å fastslå fordi det ikke finnes standard trafikk tall for slike formål. Det er heller ikke slik at økt trafikk nødvendigvis medfører redusert trafiksikkerhet. Atkomsten til Villa Stenersen er smal og med betydelig stigning og kjøretøy må holde lav hastighet. Plan- og bygningsetaten ser at dette kan være til sjenanse for naboer, men mener likevel at trafikken er begrenset og at det ikke er gitt at trafikken ville vært særlig mindre ved alternative formål.

Kjell og Ingunn Nissen-Meyer: I Plan- og bygningsetatens tillatelse til midlertidig bruksendring fra 2000, står det at dersom det er ønske om en permanent bruksendring må det iverksettes omregulering av eiendommen. Dermed blir saken ved dette planforslaget fremmet for politisk behandling og vedtak i bystyret.

Når det gjelder trafikale konsekvenser mener Nissen-Meyer at besøkshyppigheten/trafikkbelastningen ikke var av det omfang det i dag er da Stenersen benyttet boligen, og mener dagens trafikkbelastning fullt ut skyldes endret bruk, og er uforenlig med boligområder. Plan- og bygningsetaten mener den økte trafikkbelastningen kommer av endret samfunnsutvikling. Da boligen ble bygget i 1937-39 var det ikke like høy biltetthet pr. innbygger som det er i dag, verken blant beboerne i området eller blant besøkende. Dermed er økt trafikkfrekvens også en naturlig konsekvens av samfunnsutviklingen, noe som gjelder alle områder i byen, og kan således ikke veies som et fellende argument til planforslaget, så lenge trafikkbelastningen er begrenset.

Det er gjennom reguleringsbestemmelsene 8 biloppstillingsplasser innenfor planområdet.

Når det gjelder hvorvidt det er snakk om ett eller to eiketrær som skal bevares, er det i Riksantikvarens vedtak om midlertidig fredning (30.06.2008) ett eiketre som er fredet. Friluftsetaten ytret i sitt samrådsinnspill av 26.03.2007 at det er to gamle eiketrær i grensen mellom eiendommene 36/173 og 36/9 som må sikres. I dag er det kun ett av trærne som gjenstår.

For øvrig vises det til etatens foreløpige vurdering.

## **PLAN- OG BYGNINGSETATENS FORELØPIGE VURDERING**

### **Overordnede mål**

Forslaget er i tråd med Kommuneplanen 2008 som sier at Oslos befolkning skal gis opplevelser, kunnskap og aktiviteter gjennom nyskaping og bevaring, og at tiltak som gjøres tilgjengelig for publikum er prioriterte.

Planforslagets forslag til bruk er i tråd med Stortingets beslutning i St.prp nr. 1, Tillegg nr. 5 (1999-2000), om at eiendommen skal benyttes til varierte kulturformål, fortrinnsvis innenfor arkitektur-, design- og estetikkfeltet, og at bygningen skal være allment tilgjengelig samt ha fleksibel bruk.

### **Landskap**

Villaen har vakker beliggenhet i Tuengen Allè og ligger tilbaketrukket fra gaten på østsiden av denne. Villaen er godt plassert i terrenget, beliggende på et lite høydedrag nord på tomten. Mellom eiendommen og naboeiendommen gnr. 36 bnr. 9 står ett gammelt eiketre. Ved en omregulering til spesialområde – bevaring sikres disse omgivelsene som en flott ramme for Villa Stenersen som et viktig arkitektonisk verk.

### **Verneinteresser**

Riksantikvaren har fattet vedtak (30.06.2008) om midlertidig fredning som omfatter villaens eksteriør, interiør, oppkjørsel og hage. Vedtaket inkluderer også ett eiketre og dens rotsone, i nabogrensen mot Borgveien 24 gnr. 36 bnr.9. Vedtaket innebærer at alle endringer av og/eller inngrep i anlegget Villa Stenersen, det vil si det området som omfattes av fredningen i følge kart, skal godkjennes av kulturminnemyndigheten.

En omregulering til spesialområde - bevaring tar hensyn til eiendommens bevaringsverdi, og for å sikre eiketre, må treets fredede rotsone på naboeiendommen reguleres til spesialområde – bevaring (eiketre). Villaens planløsning er i stor grad beholdt, men i følge Riksantikvaren er de innvendige utbedringene ikke gjort på en måte som ivaretar bygningens opprinnelige preg, og som dermed har redusert villaens verdi som kulturminne. Den videre bruken av eiendommen bør ikke føre til økt slitasje på bygningen. På bakgrunn av villaens høye arkitektoniske kvalitet og spesielle historikk, et ønske om at publikum skal ha tilgjengelighet til bygningen. Dette er også politisk anbefalt i St. prp. Nr. 1, tillegg nr.5 (1999-2000) der bruk skal sikres allmenn tilgang og fleksibel bruk.

### **Miljøfaglige forhold**

I følge Friluftetatens samrådsinnspill står det to eiketrær mellom eiendommen og naboeiendommen gnr. 3 6, bnr. 9. I Riksantikvarens vedtak om midlertidig fredning av Villa Stenersen av 30.06.2008 omtales kun ett tre, for i dag er det kun ett tre som gjenstår. Eiketrærne er klassifisert som biologisk mangfold. Gamle eiker er et svært viktig levested for en rekke sjeldne arter av insekter og sopp, og bør pleies slik at de lever så lenge som mulig.

Omreguleringen kan føre til at det kommer flere besøkende til området enn hva som er tilfellet dersom eiendommen forblir regulert til byggeområde for boliger. Likevel mener Plan- og bygningsetaten at dette kan reguleres gjennom god administrering av bygningen i henhold til åpningstider og arrangementer, slik at det ikke får miljøfaglige konsekvenser for planområdet og området rundt.

### **Trafikkforhold**

Eiendommen har felles avkjørsel sammen med tre andre eiendommer (36/152, 36/312 og 36/319) og har tinglyst rett til atkomst fra Tuengen Allè over naboeiendommen gnr. 36, bnr. 314. Denne atkomsten opprettholdes. En reguleringsendring som muliggjør å videreføre dagens bruk av bygningen vil trolig ikke medføre økt trafikk til eiendommen i forhold til dagens bruk.

### **Risiko og sårbarhet**

Plan- og bygningsetaten kan ikke se noen kjente negative konsekvenser i forhold til risiko og sårbarhet i forhold til planforslaget.

### **Sosial infrastruktur**

Det er 8 parkeringsplasser på eiendommen, to biler i egen gjennomkjøringsgarasje og parkering for 6 biler på terreng. Besøkende oppfordres gjennom Villa Stenersens nettsider til å benytte offentlig transport, noe

som er et positivt tiltak for å søke å begrense biltrafikk til planområdet. Både T-bane nr. 1 (Frognerseteren) til Vinderen, T-bane nr. 2 (Østerås) til Borgen og T-bane nr. 6 (Husebybakken) til Borgen bringer publikum i nærheten av villaen. Dermed er det god offentlig tilgjengelighet gjennom T-banedekningen. Planforslaget vil bidra til å øke det offentlige servicetilbudet i bydelen, som et møtested for arkitektur, design og kultur. Gjennom å omregulere planområdet i henhold til planforslaget, vil allmennheten sikres tilgang til en funksjonalistisk perle, en rett som ikke hadde blitt ivaretatt dersom eiendommen skulle opprettholdt sin nåværende boligregulering.

Ettersom Riksantikvaren har vurdert villaen til å være i fredningsklasse er ikke formålet barnehage egnet.

#### **Teknisk infrastruktur**

Norsk Form har siden 2000 vært ansvarlig for bruken av eiendommen og bygningen har vært benyttet til kontor, utstillinger og seminarer, samt som vaktmesterbolig. Bygningen har vært under kontinuerlig restaurering de siste årene og både eksteriøret og interiør er blitt utbedret. Dette har ført til at bygningen er i rimelig god teknisk stand.

Selv om Norsk Form opplyser om at det ikke er parkeringsmuligheter for publikum på eiendommen, er det en viss fare for økt gateparkering i Tuengen Allé på grunn av de begrensede parkeringsmulighetene.

#### **Estetikk og byggeskikk**

Villa Stenersen er tegnet av arkitekt Arne Korsmo på oppdrag av Rolf Stenersen og er oppført i tidsrommet 1937-39. Huset var ment som hjem for familien Stenersen, til representasjon og til å romme Stenersens kunstsamling, og skulle være preget av moderne og nyskapende arkitektur. Bygningen er oppført i tre etasjer med underetasje, er av armert betong, pussede fasader, flatt tak og et særegt parti med glassbyggesten i annen etasje. Dette er tydelige trekk fra den funksjonalistiske perioden som varte fra ca. 1925 til 1940. Typiske trekk fra perioden er enkle, sluttete hovedformer uten noen form for dekorasjoner, samt flate tak, vinduer samlet ved hjørner og/eller i form av sammenhengende vindusbånd. Arne Korsmo er en av sin tids mest betydningsfulle arkitekter og villaen var kontroversiell da den ble bygget. I dag regnes Villa Stenersen som et av de viktigste arkitektoniske bidragene i den internasjonale, modernistiske stilen i Norge. Plan- og bygningsetaten mener at en varig omregulering av formålet til spesialområde – bevaring sikrer Villa Stenersens estetiske kvaliteter og dens status som ett av hovedverkene i norsk funksjonalisme.



Foto: Eivind Dees Tellefsen

**Stedsutvikling**

Som møtested for arkitektur, design og kultur, kan Villa Stenersen være med på å gjøre bydelen mer levende og attraktiv.

**Barns interesser**

For store barn er planforslagets formål av særlig interesse gjennom at de får kjennskap til funksjonalismens arkitektur gjennom direkte opplevelse av et av våre fremste funksjonalistiske bolighus, som en del av å bli kjent med byens moderne kulturarv. Plan- og bygningsetaten ser det som svært positivt at profesjonell forvaltning og organisering av eiendommen skaper et tilbud for denne gruppen gjennom tilpassede aktiviteter og besøkende grupper. Det blir noe mer trafikk til eiendommen ved foreslått omregulering enn om eiendommen er regulert til byggeområde for boliger, så Plan- og bygningsetaten anbefaler at Villa Stenersen skal fortsette med å anbefale sine besøkende å benytte seg av kollektiv transport.

**Universell utforming**

Villa Stenersen er i dag ikke tilrettelagt for bevegelseshemmede, verken når det gjelder interiør eller atkomst. Ettersom bygningen skal behandles som fredet og det skal ikke gjøres inngrep i forbindelse med planforslaget, ser Plan- og bygningsetaten en konflikt mellom verneinteresser og kravet til universell utforming. Plan- og bygningsetaten anbefaler at dersom enkelte tiltak i forhold til tilrettelegging kan utføres, bør dette gjøres dersom det ikke påvirker verneinteressene eller forringer byggets estetiske kvaliteter. Det er bra at dette er under løpende vurdering av Statsbygg som eiendomsforvalter og Kultur- og kirkedepartementet som eier. Der fredningsinteresser og kravet til universell utforming gjensidig utelukker hverandre, bør det taes overordnet hensyn til fredningsinteressene.

**Økonomiske konsekvenser**

Det er ingen kjente økonomiske konsekvenser for Oslo Kommune.

**Juridiske forhold**

Eiendommen har tinglyst rett til atkomst fra Tuengen Allè over naboeiendommen gnr. 36, bnr. 314.

**Interessemotsetninger**

Naboene til Villa Stenersen motsetter seg den foreslåtte reguleringsendringen på bakgrunn av flere forhold som økt trafikk, ferdsel over egen eiendom og at eiendommen har blitt brukt til andre formål enn servitutten fra eiendomsoverdragelsen i 1937 og Plan- og bygningsetatens tillatelse til midlertidig bruksendring fra 2000 la føringer for. Plan- og bygningsetaten mener likevel at trafikkbelastningen ved en omregulering vil være begrenset. Ferdsel i området vil nok øke noe i forhold til om bygningen var regulert til bolig og brukt til representasjon eller statsministerbolig, men mener likevel at ett av funksjonalismens hovedverker bør være tilgjengelig for allmennheten.

**Foreløpig konklusjon**

Planforslagets hensikt er i tråd med overordnede planer og med Riksantikvarens føringer som har vurdert villaen til å være i fredningsklasse. Bruken det søkes formålsendring til innebærer ingen endringer i forhold til den bruk eiendommen har hatt de siste to årene, som det ble gitt midlertidig bruksendring for. Formålsendringen medfører ingen bygningsmessige endringer eller gjennomføring av andre fysiske tiltak på eiendommen, men kun at deler av bygningen skal benyttes til andre formål enn bolig. Eksisterende atkomst opprettholdes, og planområdet har god offentlig tilgjengelighet gjennom T-banedekningen. Det er en viss konflikt mellom verneinteresser og kravet til universell utforming, og interessemotsetninger med naboer. Gjennom å omregulere planområdet i henhold til planforslaget, vil allmennheten sikres tilgang til ett av hovedverkene i norsk funksjonalisme og Villa Stenersens estetiske kvaliteter ivaretas.

Plan- og bygningsetaten anbefaler planforslaget.



**REGULERINGSBESTEMMELSER FOR  
TUENGEN ALLÉ 10C og del av Borgenveien 24**

Gnr. 36, bnr. 173

**§ 1 Avgrensning**

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart OP2-200702426 datert 28.06.2009.

**§ 2 Formål**

Området reguleres til:

- Spesialområde – bevaring (bolig, offentlig bygning/allmennyttig formål (kultur)).
- Spesialområde – bevaring (eiketre).

**§ 3 Utforming**

§ 3.1 Alle meldings- og søknadsppliktige tiltak skal forelegges Byantikvaren før det gis rammetillatelse/tillatelse til tiltak.

§ 3.2 Bygninger tillates bare utbedret under forutsetning av at eksteriøret beholdes uendret eller føres tilbake til det opprinnelige utseende.

§ 3.3 Dersom bevaringsverdig bebyggelse på grunn av brann eller av andre årsaker må erstattes av nybygg, tillates det oppført bebyggelse med samme dimensjoner og høyde.

**§ 4 Utnyttelse**

Det tillates en bolig på maksimalt 70 m<sup>2</sup>.

**§ 5 Parkering**

Det tillates parkering for 8 biler på eiendommen.

**§ 6 Avkjørsel**

Eiendommen skal ha atkomst over gnr. 36 bnr. 314 i eksisterende avkjørsel frem til Tuengen Allé.

**§ 7 Eiketre som skal bevares**

Trær som skal bevares er avmerket på plankartet.

Det må ikke gjøres inngripen i treets rotsone lik trekronens ytre diameter på ca. 18 meter.

Byantikvaren og/eller Friluftsetaten skal forelegges spørsmål vedrørende byggetiltakets tilpasning og/eller trepleie for uttalelse. Arbeider som kan endre trærne eller trærnes vekstforutsetninger kan ikke settes i gang før det foreligger både aktuelle uttalelser fra disse myndighetene og en tillatelse fra Plan- og bygningsetaten.

## **VEDTAK OM OFFENTLIG ETTERSYN**

Plan- og bygningsetaten vedtar med hjemmel i plan- og bygningslovens § 27-1 nr.2 og i henhold til delegert myndighet vedtatt av bystyret 06.05.1997, lagt ut til offentlig ettersyn:

Forslag om reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for Tuengen Allé 10C/Vestre Aker og del av Borgenveien 24, som omreguleres fra byggeområde for boliger til:

- Spesialområde – bevaring (bolig, offentlig bygning/allmennyttig formål (kultur)).
- Spesialområde – bevaring (eiketree).

som foreslått av Statsbygg Øst, vist på kart merket OP2-2007024269 og datert Plan- og bygningsetaten 28.06.2009.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN, DEN

/ -

Kjell Kristian Jacobsen  
avdelingsleder

Cecilie Kjølnes Skar  
Saksbehandler