



Til
PBE Byplanavdeling (Arbeidssted) v/ Gudrun
Elisabet Stefansdottir

Fra
Byantikvaren

Notat

Vår referanse: 2018/43985-10
Saksbehandler: Marianne Knutsen
Dato: 15. november 2018

Byantikvarens uttalelse til privat reguleringsplan for Paradis sentrum BB1, gnr 13, bnr 200

Vi viser til oversendte forslag til reguleringsplan og til forespørsel om utsatt høringsfrist til 16. november.

Byantikvarens anbefaling

Byantikvaren anbefaler på det sterkeste at også villaen på eiendom 13/179 blir bevart, og at det sikres tilstrekkelig vern av de to villaene gjennom bestemmelsene. Byantikvaren vil ta endelig stilling til planen ved andre gangs høring.

Formålet med planen

Formålet planen er å legge til rette for 40 nye boenheter fordelt på fire nye bygninger, i tre delområder. Ett bygg innenfor planområdet er tenkt bevart. Utnyttelsesgraden for hele planområdet er foreslått %-BRA = 103 %

Reguleringsstatus og gjeldende føringer

Planområdet ligger i hovedsak innenfor senterområde S15 i gjeldende kommuneplan. I forslag til ny kommuneplan er området avsatt til byfortettingssone. I tillegg er deler av planområdet (gnr 13 bnr 175), Jacob Kjødes vei 6, foreslått med hensynssone kulturmiljø.

Planområdet inngår i områdeplan som trådte i kraft i oktober 2017. Her er planområdet regulert til boligformål. (BB1)

Selve planområdet er ikke detaljregulert. Det pågår en rekke planarbeid i nærområdet, blant annet en plan for gang og sykkelveg på gnr 13 bnr 1132, Tunvegen – Jacob Kjødes veg, Dette planområdet overlapper noe med plangrensen for BB1.

Dokumentasjonsgrunnlag

I forbindelse med områdeplanen ble det laget et kulturminnegrunnlag. Her inngår planområdet i delområde C der Byantikvaren så muligheter for en viss fortetting mellom de eksisterende villaene. To av villaene inngår i det området som Byantikvaren foreslo regulert til spesialområde bevaring.

I forbindelse med foreliggende planarbeid er det utarbeidet stedsanalyse med mulighetsstudie og en kulturminnerapport med dokumentasjon av de tre villaene innenfor planområdet. Byantikvaren har tidligere godkjent kulturminnedokumentasjonen.

Konsekvenser for nyere tids kulturminner

Det framlagte planforslaget, slik Byantikvaren ser det, er basert på et grundig arbeid med en god stedsanalyse og en god kulturhistorisk dokumentasjon av de tre villaene.

Planforslaget innebærer riving av to av tre villaer innenfor planområdet. Villaen som planlegges bevart er den som framstår som mest autentisk i forhold til form og detaljer og som ligger innenfor hensynssone kulturmiljø i forslag til ny kommuneplan. Byantikvaren mener imidlertid at også villaen på eiendom 13/179 må bevares (inngår i Byantikvarens tidligere forslag til spesialområde bevaring), for å sikre helheten i dette viktige kulturmiljøet. Villaen i Paradisalleen 5 har høy antikvarisk verdi og framstår også som i svært god stand og med klare arkitektoniske kvaliteter. Byantikvaren mener derfor felt BBB2 må revurderes og nedskaleres i utnyttelsesgrad.

I framlagte planforslag er det ikke utformet vernebestemmelser. Byantikvaren ber om at vern av eksisterende villa (villaer) som bevares blir sikret gjennom bestemmelsene og hensynssone kulturmiljø. Dette er viktig for å sikre et framtidig vern.

De historiske kvaliteten i området er knyttet både til selve villabyggene men også til forholdet mellom hus, terreng, hageanlegg og veifar. Typisk for området er de små tilførselsvegene kantet med busker og trær, og store hager rundt de forseggjorte villaene fra slutten av 1800-tallet begynnelsen av 1900-tallet.

Utbyggingen med punkthus i tre til fire etasjer er en utbyggingsform som Byantikvaren ser kan forenes med et vern av eksisterende villaer og som vil kunne representere en god overgangs sone mellom de eksisterende villaområdene og de transformerte områdene langs Nesttunveien og Bybanen. Det er viktig at bestemmelsene sikrer at nye bygg blir utført med høye kvaliteter som både i form og materiale tilpasser seg den historiske bygningsstrukturen. og at det sikres tilstrekkelig rom rundt de opprinnelige byggene for å bevare grønt preget rundt boligene. Det er også viktig å sikre at forholdet mellom hus og vei/allé blir opprettholdt med tilhørende vegetasjon.

Byantikvaren vil gjerne fram mot andre gangs høring være behjelpelig med å formulere hensiktsmessige vernebestemmelser.

Med hilsen
Byantikvaren

Johanne Gillow - leder
Marianne Knutsen - saksbehandler

Dokumentet er godkjent elektronisk.