

PRO Arkitekt AS PRO Arkitekt AS
Bruveien 11 A
3055 KROKSTADELVA

Deres ref:

Vår ref:
17/00132-2

Dato:
30.03.2017

Vedtak om endring av reguleringsformål - Gnr/Bnr 14/231 - Øvre Nygård 2 - Allmennyttig formål til boligformål

Vi viser til søknad om endring av reguleringsplan mottatt her 9.1.2017.

Det søkes om endring av reguleringsformål, fra allmennyttig til boligformål, i tråd med kommuneplanens arealdel.

Eiendommen er regulert til velhus/menighetshus/barnehage og er på ca 1500 m².

Bygningen på eiendommen er sefrak-registrert og har ikke vært i bruk siden 1996.

Brannvesenet stengte bygget midlertidig i 2008, grunnet manglende sikkerhet. Det har ikke vært funnet nye bruksområder for bygningsmassen siden huset ble midlertidig avstengt.

Manglende vedlikehold gjør at bygningsmassen forfaller og bygget er i dårlig teknisk stand. Det er nødvendig med omfattende vedlikehold eller totalrenovering.

Det er derfor søkt om planendring og det er ønskelig med en avklaring for hva som kan tillates, slik at bygningsmassen igjen kan tas i bruk.

Søker er innstilt på at bestemmelsene for omkringliggende felt, B1, også blir gjeldende for denne eiendommen.

Nabovarsel:

Det er ikke sendt nabovarsel

VURDERING:

I forbindelse med denne saken, er det innhentet en forhåndsuttalelse fra Akershus fylkeskommune i forhold til en søknad om bruksendring av bygningen.

Fylkeskommunen har slike merknader:

Bedehuset er sefrakregistrert og er i Nittedal kommunes kulturminnevernplan vurdert til å ha høy verneverdi.

Bedehuset er vurdert opp mot ulike vernekriterier og det er vektlagt at bygningen har høy verdi ut fra sjeldenhet og identitet/symbolverdi. Med unntak av taket, som er skiftet, er bygget bevart med opprinnelig utforming.

Vurdert i forhold til kulturminnevernhensyn, ser en ikke at bruksendring til bolig er konfliktfylt, men heller positivt under forutsetning av at bygningsmessige tiltak utføres på en måte som er

tilpasset bygningen og ikke fører til endringer som forringer kulturminneverdier. Fylkeskommunen har ikke merknader til at bygningen innvendig endres til bolighus, men eksteriør bør i størst mulig grad opprettholdes. Det innebærer at vinduene fortrinnsvis bør restaureres. Dersom vinduene må skiftes, bør eksisterende vindusutforming, vindusstørrelser og vindusdetaljer videreføres. Nye vinduer bør også tilpasses eksisterende symmetriske fasadeutforming. Slikt tiltak bør planlegges av arkitekt som har erfaring fra tilsvarende oppgaver. Eventuell byggesak bør oversendes fylkeskommunen for uttalelse.

For ordens skyld er søknaden sendt på høring til berørte naboer, da naboene ikke er varslet. Det har ikke innkommet merknader.

VEDTAK:

Søknaden er i tråd med gjeldende kommuneplan og kommunen godkjenner søknaden om endring av formål som omsøkt og på slike vilkår:

1. Eiendommen Gnr/Bnr 14/231 endres til boligformål og inngår som del av felt B1 i områdeplanen Nittedal stasjonsområde, vedtatt 20.6.2011. Endringen dateres 29.3.2017.
2. Det må søkes bruksendring for bygning.
3. Bygningens eksteriør skal i størst mulig grad opprettholdes.
4. Vinduene bør restaureres. Ved skifte av vinduer, bør eksisterende vindusutforming, vindusstørrelser og vindusdetaljer videreføres.
5. Byggesak skal oversendes fylkeskommunen for uttalelse.

Med vennlig hilsen

Kjersti Gakkestad
fungerende avdelingsleder plan
Plan

Britt Skansen
arealplanlegger
Plan

Dokumentet er elektronisk signert og har derfor ikke håndskrevet signatur.

Vedlegg: Kart som viser godkjent endring, datert 29.3.2017

Faktura ettersendes.

Kopi til: Rogzai Rasti, ifmbs@live.no