

Dato: 20.02.23

Til Nittedal kommune
Sendt inn til postmottak
Oslo, 20. februar 2023

HØRINGSSVAR TIL FORSLAG TIL KOMMUNEDELPLAN FOR KULTURMINNER OG KULTURMILJØER I NITTEDAL 2022-2034

TUN Arkitektur AS ønsker på vegne av Glittre Invest AS å komme med innspill til foreslått kommunedelplan for kulturminner og kulturmiljø i Nittedal 2022-2034, med sikte på større forutsigbarhet i videre plan- og byggesaksbehandling for eiendommen Glitre i Nittedal.

Bakgrunn

Glittre Invest AS har i forbindelse med rullering av kommuneplan sak 20/03437 fremmet forslag om ny formulering i kommuneplanen med mål om å etablere en helsepark i og rundt det eksisterende hovedbygget.

Eiendommen stod i lengre tid tom i påvente av kommunens rullering av kommuneplan, men har i det siste året blitt benyttet som mottaksbygg for ukrainske flyktninger. Tillatelsen til denne driften baseres på en kortvarig dispensasjon.

Hensynssone

Glittre området er i kommunedelplan for kulturminner og kulturmiljø foreslått som hensynssone c.

Hensynssone c henviser til et avgrenset område i en kommuneplan eller reguleringsplan der det skal tas spesielle hensyn, angitt i egne retningslinjer eller bestemmelser. Plan- og bygningslovens § 11-8, c gir mulighet til å avsette slike områder med tanke på bl.a. bevaring av naturmiljø eller kulturmiljø. Mens fredning etter kulturminneloven blir brukt for å sikre kulturminner eller -miljø av nasjonal verdi, kan regulering til hensynssone c) brukes for å verne objekter og områder som er verdifulle lokalt og regionalt.

Som begrunnelse for den aktuelle hensynssonen er det angitt:

Glittre sanatorium er et viktig landemerke og signalbygg i Nittedal, med høy arkitektonisk og arkitekturhistorisk verdi, samt symbol- og identitetsverdi. Anlegget representerer og formidler en viktig del av norsk sosial – og medisinhistorie. Bygningsmassen er bygget på og endra flere ganger, men har i svært stor grad bevart et autentisk og opprinnelig utseende. Området rundt sanatoriet og øvrig bebyggelse fremstår som helhetlig med stor grad av lesbare sammenhenger, som gir det en særlig høy pedagogisk- og opplevelsesverdi.

Det gis videre anbefalinger til sone med særlig hensyn til bevaring av kulturmiljø, (PBL 2009 § 11-8, bokstav c):

- Landskapets hovedtrekk, bebyggelses- og veistruktur skal bevares. Skogen skal fortsette å fungere som en ramme rundt anlegget.
- Nye byggetiltak må tilpasses, og primært underordnes, eksisterende bebyggelse og bebyggelsesstruktur.
- Ved tiltak på verna bebyggelse skal fylkeskommunen gis anledning til å uttale seg.
- Karakteristiske trekk i kulturlandskapet, som topografi, beplantning, veier, steingarder, landskapsrom og lignende skal ivaretas.

Forslag til forvaltning

- Imøtekomme tiltak for ny bruk av eksisterende bygninger, der bygningenes eksteriør beholdes eller endres lite.
- Vedlikeholde eksisterende bebyggelse i sonen.
- Sette opp skilt og synliggjøre historien til Glittre sanatorium.
- Ta vare på og tilbakeføre hageanlegg og stier rundt anlegget.

Innspill til forslaget

Den foreslåtte hensynssonen er i dag omfattet av Reguleringsplan for Glittre klinikken Hakadal – GB NR 58/76 (planID 329) og området er der regulert til byggeområde for allmenntilgjort formål.

Hensynssonen innebefatter hovedbygget i nord og en lang rekke mindre bygg i syd og øst med varierende kvalitet og funksjonsinnhold.

For å sikre forutsigbarhet i videre plan- og byggesaksbehandling ønskes det at kommunen vurderer en reduksjon eller tydeliggjøring av områdene innenfor den foreslåtte hensynssonen, da det klart ikke knytter seg tilsvarende verneverdi til en del av de mindre byggene..

Glittre Invest har ikke innvendinger til at hovedbygget med tilhørende platå, samt grønt arealene i vest, nord og øst sikres ytterligere gjennom en foreslått hensynssone. På denne måten sikres Glittre sanatorium som et tydelig motiv i Nittedal.

Det er positivt at kommunen imøtekommer tiltak for ny bruk av det eksisterende hovedbygget. Vi håper at kommunen kan se dette i sammenheng med det fremmede forslag om ny formulering i kommuneplanen med mål om å etablere en helsepark i og rundt det eksisterende hovedbygget.

For de sentrale og sydlige deler av tomten stilles det spørsmål hvorvidt hensynssonen er relevant i sin foreslåtte form. Å bevare en tydelig siktlinje til Glittre sanatorium bør kunne forankres på annen måte for eksempel gjennom en fremtidig detaljregulering.

De aktuelle arealene synliggjort på understående kart er høydemessig underordnet hovedbygget og det tilhørende platået. Vi anser at disse i større grad bør kunne fristilles for en tydeligere utvikling for å sikre en mulig drift i og rundt sanatoriet. En større utvikling i dette området vil også være med på å avlaste hovedbygningen og på den måten sikre byggets egenart.

Det fremholdes videre at bygningsvolumene innenfor denne sonen ikke har de samme kvalitetene som hovedbygget og er ikke compatible med en fremtidsrettet næringsutvikling.

Avslutning

Det trengs tydelige og rettfærdige føringer for å kunne bidra til verdiskapning og utvikling i Nittedal.

For oss er det viktig at kommuneplanen blir et tydelig styringsdokument som gir forutsigbarhet i påfølgende plan- og byggesaksprosesser, samtidig som kommunens utviklingsambisjoner synliggjøres.

Forutsigbarhet gis gjennom klare føringer og avgrensede rammer for senere saksbehandling. Vi stiller gjerne opp om dersom det er behov for avklaringer eller andre problemstillinger som vi kan bistå med å oppklare.

Med vennlig hilsen

Benjamin Haffner

Arkitekt MA

TUN

a/ Pb. 30, 3101 Tønsberg

b/ Storgaten 32

t/ + 47 482 58 515

w/ www.tunark.no

