



Byggm Steinar Thunold AS
Sollsmittet 2
5136 MJØLKERÅEN

Referanser:

Dykkar:

Vår: 18/1422 - 18/12643

Saksbehandlar:

Marianne Aadland Sandvik

marianne.aadland.sandvik@meland.kommune.

no

Dato:

13.06.2018

Førebels svar på søknad - GBNR 54/12 - Søknad om løyve til oppføring av bustad - Husebø

Viser til søknad med vedlegg, journalført motteke 29.5.2018.

I denne saka er det søkt om dispensasjon frå kommuneplanen sin arealdel for frådeling av eksisterande våningshus og oppføring av nytt våningshus. Utval for drift og utvikling (UDU) gav dispensasjon som omsøkt i møte den 17.4.2018, saksnr. 41/2018. Vedtaket vart ikkje klaga på, og er dermed rettskraftig avgjort. Det kan difor byggjast nytt våningshus på gbnr. 54/12. I vedtaket vart det stilt blant anna følgjande vilkår:

- Nytt våningshus skal tilpassast byggeskikk og kulturmiljø på staden.

I grunngevinga til vedtaket står det følgjande:

«Rådmannen er i tvil om bustaden som er illustrert gjennom teikningane i saka i tilstrekkeleg grad er tilpassa byggeskikk og kulturmiljø på staden. Tiltakshavar blir oppmoda om å vurdere val av bustadutforming på nytt, slik at ein ikkje risikerer avslag på ei etterfølgjande byggesøknad med heimel i pbl § 29-2.»

Administrasjonen viser til at tiltakshavar ikkje har endra teikningane vedlagt byggesøknaden, journalført motteke 29.5.2018. I staden har tiltakshavar lagt ved ei eiga vurdering av estetikken. Det vert vist til dette vedlegget i si heilheit.

Tre representantar frå kommunen var på synfaring på eigedomen onsdag 6.6.2018, saman med tiltakshavar og ansvarleg søkjar. Her er administrasjonen si vurdering av saka:

Det følgjer av plan- og bygningslova (pbl) § 29-2 at *«[e]thvert tiltak etter kapittel 20 skal prosjekteres og utføres slik at det etter kommunens skjønn innehar gode visuelle kvaliteter både i seg sjølv og i forhold til dets funksjon og dets bygde og naturlige omgivelser og plassering.»*

Postadresse

postmottak@meland.kommune.no

Postboks 79, 5906 Frekhaug

Besøksadr: Havnevegen 41 A

5918 Frekhaug

Kontakt

www.meland.kommune.no

Telefon +47 56 17 10 00

Telefaks +47 56 17 10 01

Konto 1503 98 36413

Org.nr. 951 549 770

Kartinfo: www.nordhordlandskart.no

Formålet med føresegna er å oppretthalde eit allment krav til god byggeskikk og sikre at kommunen i si sakshandsaming vurderer estetiske omsyn og verknadane av byggjetiltak innfor ramma av gjeldande planar. Også den generelle formålsføresegna i pbl § 1-1 femte ledd andre punktum held på målsettinga om «estetisk utforming av omgivelsene.» Forarbeida viser til at «[d]et er at stor betyding at både den enkelte bygning, bu- og bymiljøer og selve steds- og landskapsutforminga er preget av en ambisjon om å skape eller beholde noe som er vakkert – i seg sjølv og i samanheng med omgivelsene.»¹

Med «gode visuelle kvaliteter» meiner ein at «bygningen gjennom sin form gir uttrykk for sin funksjon, og at andre visuelle kvaliteter skal ivaretas i prosjektering og utførelse, som samspill mellom volum og høyde, fasadeuttrykk med vidare. Kravet til god kvalitet skal også tolkes relativt i forhold til tiltakets størrelse og synlighet. Det vil således innebære at en større boligblokk eller kontorbygg vil måtte underkastet et strengere regime enn en enebolig eller kiosk,» jf. forarbeid til pbl § 29-2.²

Vidare skal tiltaket ha gode visuelle kvaliteter i forhold til de bygde og naturlege omgjevnadane det skal plasserast i. Det er ikkje eit krav om at det skal vere likt sine bygde omgjevnadar, «også kontraster kan være positive, men avvikene må framstå som faglig begrunnede val framfor tilfeldig utforming.»³ I strøk med særleg historisk eller kulturell interesse «vil det være grunnlag for å kreve at den visuelle kvaliteten som ønskes innført eller opprettholdt i slike områder ivaretas.»⁴

I vurderinga må det leggjast vekt på om «tiltaket er godt eller dårlig utformet ut fra faglige kvalitetsnormer.»⁵ Forarbeida legg vidare til grunn at bygningsmynde er best eigna til å foreta den skjønsmessige vurderinga, «basert på lokal byggeskikk og lokalpolitisk styring av den visuelle utviklinga i kommunen.»⁶

Konkret vurdering:

Kulturlandskap

Husebø ligg på eit relativt flatt moreneflak ca 20 moh på vestsida av Husebøvågen. I vest ligg Storafjellet (90 moh) og på austsida av vågen ligg eit høgdedrag (omkring 50 moh). I nord grensar Husebø til Mangersfjorden og i sør til gardsbruka på Sætre og Brotshaug. Husebøvegen ligg sentralt i bygda, og det er langs denne ein finn storparten av busetnaden.

Gardsbruka her er små, og fiske var lenge ei viktig attåtæring. Kulturlandskapet og bygningsmiljøa på Husebø er eit framifrå døme på det landskapet tusenar av års landbruksdrift og fiske har vidareført til oss som lever i dag. Mange av tuna er bevart meir eller mindre i den form dei fekk etter utskiftinga på 1800-talet, og her er mange fine døme på naust, sjøbuer, lemstover og landbruksbygg. Påbygg, nybygg og endringar er med på å formidle vestlandsbondens tilpassing og evne til å omstilla seg, og her er mange gode dømer på korleis bygg og tun har endra seg i takt med dei strukturelle endringane landbruket har gjennomgått i moderne tid.

Husebø er eit særst godt døme på eit levande kulturlandskap som framleis er i god stand, og ligg i «kjerneområde landbruk og kulturlandskap» kartsett i temakart for Meland kommune sin kommuneplan

¹ Ot.prp. nr. 32 (2008-08) s. 172

² Ot.prp. nr. 45 (2007-08) s. 341-342

³ Rundskriv H-01/10, pkt. 14.2

⁴ Ot.prp. nr. 45 (2007-08) s. 342

⁵ Same forarbeid s. 229

⁶ Same forarbeid s. 230

2015-2026. Det har fokus på bevaring i lang tid, og fleire kartleggingsarbeid har vore gjennomført. Husebø var på 1990-talet satsingsområde for bevaring av kulturlandskap i Meland, og Husebøvågen med omkring liggande område sto på fyrsteplass på Meland kommune si prioriteringsliste for bevaring av kulturlandskap. Husebø er også omtala i «Temaplan for landbruk, differensiering av landbruksareala i Meland kommune», 2005. Her er Husebø omtala som eit ope og flott kulturlandskap med intakt tunstruktur. Opplevinga av kulturlandskapsverdi er verdsett til «høg», som er høgaste moglege verdi. Over fleire år har grunneigarar gjort eit godt bevarings- og utbetningsarbeid i privat regi, og med stønad frå kultur- og landbrukskontoret i kommunen.



Foto: Døme på lokal byggeskikk, gardstun med lemstove i kulturlandskap på Husebø. Kjelde: Naturhistorisk vegbok 2004

Byggeskikk på Husebø

Den tradisjonelle vestnorske lemstova (også kalla vestlandshus) er klart dominerande som byggeskikk på Husebø. I ein radius av 300 meter i krysset midt på Husebø ligg de tom lag 10 lemstover som er meir eller mindre godt bevar. Denne hustypen er svært utbreidd i vår region fram til 1900-talet. Ei typisk lemstove er avlang i grunnflata, ca 6*12m, med liggande kvit kledning og saltak tekka med skifer eller torv. Plassering har ofte vore vurdert utifrå dominerande vindretningar, noko ein tydeleg kan sjå i området på Husebø, kor dei fleste husa ligg med kortsidene mot nord og sør.



Tomta markert i gult med omkring liggande busetnad sett frå Husebøvegen. Foto: Sinus Infra Tomta

Vurdering av ny bustads utforming

Plassering som omsøkt gjer at bygget vil inngå i eit alt etablert bygnadsmiljø, samt at det vil vera synleg både frå fjorden og omkringliggende fjelltoppar og høgdedrag. Ein må difor vurderer både bygget sin verknad nært og fjernt. Det er ynskjeleg at kvar enkelt bygning inngår i ein heilskap, både når det gjeld nabobygningar og det omkringliggende landskapet.

Med si kvadratiske form, pulttak, samt fallretning på dette, fasadefarge og utforming av detaljar som vindauga bryt det skisserte våningshuset i stil med det meste som eksisterande av byggeskikk på staden. Etter det ein kan sjå er det ikkje gjort nokre grep i val av utforming i form av å skapa ein dialog eller harmoni med omkringliggende bygg. I ein radius på 50 meter frå tomte ligg det fire bygg, under dette to hus og to løer. I dei viste teikningane er det vanskeleg å sjå at ein har freista å tilpassa seg desse omgjevnadane på noko vis. Bygget si utforming markerer såleis eit brot med nærområdets uttrykksform når det gjeld hus og driftsbygningar, utan at det bringer nye visuelle kvalitetar til området. Bygget vil kunne oppfattast som eit visuelt framandelement.

Byggeskikk er ikkje statisk, og endrar seg i takt med behov og moter. Estetiske preferansar er også ulike, og følgjer ulike moter. Avvikande utforming kan gje positiv variasjon og føre til ein betre heilskap i omgjevnadane. Slik bygget er omsøkt no, kan ein ikkje sjå at det tilfører staden nye visuelle kvalitetar. Med lange, rette fasadar, stor kvadratisk grunnflate og tilnærma flatt tak, står arkitekturen i tiltaket fram som svak visuelt sett, som ikkje er tilpassa omgjevnadane.

Søker grunngeiv sitt val av utforming med at dei ynskjer eit arealeffektivt og funksjonelt hus på eitt plan med livsløpstandard. Dette er ikkje eit unikt ynskje når ein skal oppføre ein ny bustad, og er realiserbart utan at det vert bustadens dominerande formuttrykk.

Nytt våningshus er omsøkt plassert på eit høgdedrag nord for eksisterande våningshus, med utsyn mot Mangersfjorden i nord. Administrasjonen reagerer på at ein har valt å leggja huset si langside direkte opp mot stadens dominerande vindretning. Pulttaket har også helling mot sør, slik at bygget sitt høgste punkt vil stå ubeskytta mot nordavêret. Klimaprognoser tilseier betrakteleg meir vind og regn, samt hyppigare og

kraftigare stormar i framtida. Det verkar ikkje som om det er teke omsyn til dette korkje når ein har vurdert plassering på tomta eller utforming av bygget.



Oversiktsbilete, Husebø. Kjelde: Nordhordlandskart.no



Oversiktsbilete, Husebø. Kjelde: Nordhordlandskart.no



Døme på moderne tilpassing, tilbygg til leinstove i Alvøen, Bergen. Foto: Gidske Stark



Osterøy Museum. Kvadratisk bygg med stor grunnflate på eitt plan, utforming tilpassa omgjevnadane. Foto: Bygdanytt



Snitteikning, døme på kvadratisk bygg med stor grunnflate og saltak

På bakgrunn av ovannemnde gjennomgang kan ikkje administrasjonen sjå at det omsøkte tiltaket oppfyller vilkåra i pbl    29-1 og 29-2.

Viss tiltakshavar ynskjer å oppretthalde søknaden slik den er, må kommunen få melding om dette snarast, og seinast innan **fredag 22.6.2018**. På bakgrunn av det ovannemnde kan ein i det tilfellet forvente seg eit administrativt avslag på føreliggjande søknad. Vedtaket vil vere eit enkeltvedtak som kan klagast på, jf. forvaltningslova   28. Ein eventuell klage vil bli handsama politisk av Utval for drift og utvikling, og viss vedtaket vert oppretthalde blir det sendt til endeleg avgjerd hos Fylkesmannen i Hordaland.

Viss tiltakshavar ynskjer å endre søknaden, må det sendast inn nye teikningar. Bustaden bør tilpassast omkringliggende miljø og/eller tilføre nye, estetiske kvaliteter. Viss tiltakshavar ynskjer å endre søknaden må kommunen få melding om dette. I så tilfelle vil søknaden bli handsama når vi har fått inn nye teikningar.

Administrasjonen vil presisere at vi ikkje har teke stilling til kva utforming som kan godkjennast, og viser i den samanheng til at ovannemnde bilete berre er meint som eksempel.

Med helsing

Anny Bastesen
sektorsjef teknisk

Marianne Aadland Sandvik
Juridisk rådgjevar byggjesak

Dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Kopi til:

Gunnar Magne Husebø
Monica Holen Husebø

Husebøvegen 86 5917
Husebøvegen 86 5917

ROSSLAND
ROSSLAND

Mottakere:

Byggm Steinar Thunold AS

Sollsmittet 2

5136

MJØLKERÅEN