



Fjeldstad & Sandvik Tømrerteam AS
Rosslandsvegen 364
5918 FREKHAUG

Referanser:

Dykkar:

Vår: 18/2666 - 18/26342

Saksbehandlar:

Marianne Aadland Sandvik

marianne.aadland.sandvik@meland.kommune.

no

Dato:

11.01.2019

Førebels svar på søknad - GBNR 9/215 - Søknad om løyve til oppføring av bustad - Hjertås

Viser til søknad med vedlegg, journalført motteke 16.11.2018, sist revidert med kart den 5.12.2018.

Det er søkt om dispensasjon løyve i eitt trinn for oppføring av einebustad på gbnr. 9/215 og tilkomstveg fram til eigedomen over gbnr. 9/10.

To representantar frå kommunen var på synfaring på eigedomen den 17.12.2018, saman med tiltakshavar og ansvarleg søkjar. Her er administrasjonen si vurdering av saka:

- Visuelle kvalitetar:

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 selv og i forhold til dets funksjon og dets bygde og naturlige omgivelser og plassering.»

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 av så stor betydning 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 selv og i sammenheng 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

¹ Ot.prp. nr. 32 (2007-08) s. 172

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

synlighet. Det vil således innebære at en større boligblokk eller kontorbygg vil måtte underkastes 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 omgjevningar, «*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 utviklingen i kommunen.*»⁶

- Uteareal og plassering:

Det følgjer av pbl § 28-7 at «*uteareal på tomte skal gjennom størrelse, utforming og beliggenhet mv. sikre forsvarlig oppholdssted i det fri for beboerne og i nødvendig utstrekning muliggjøre lek, rekreasjon, avkjørsel og parkering av biler (...)*»

Når det gjeld plassering av byggverk følgjer det også av byggteknisk forskrift § 8-10 at byggverk skal ha god terrengmessig tilpassing ut frå omsyn til god arkitektonisk utforming, visuell kvalitet, naturgjevne føresetnader, tryggleik, helse, miljø, tilgjenge, brukbarhet og energibehov. Rettleiaren legg til grunn at god terrengtilpassing føreset at byggetiltaket vert tilpassa viktige naturlement som koller, vegetasjon, utvalgte naturtyper, bekker, bygde omgjevningar og liknande. God terrengmessig tilpassing føreset at byggverket vert utforma og tilpassa etter mindre variasjonar i terrenget i både horisontal- og vertikalplanet. Dette reduserer behovet for oppfylling, utgraving og oppbygging av støttemurar.

Vidare legg rettleiaren til grunn at ut frå omsynet til tryggleik må tomte ha eigna kvalitetar, storleik, topografi og utforming vurdert i høve til det påtenkte formålet for å kunne bebyggast. Byggverk skal også plasserast og tilpassast terrenget slik at omsynet til godt inne- og utemiljø vert ivareteke.

Når det gjeld utearealet følgjer det av byggteknisk forskrift § 8-3 første ledd at «*uteoppholdsarealet skal etter sin funksjon være egnet for rekreasjon, lek og aktiviteter for ulike aldersgrupper.*

Vidare legg andre ledd til grunn at uteareal skal plasserast og utformast sli at det oppnås god kvalitet med omsyn til sol- og lystilhøve, samt støy- og anna miljøbelastning. Vidare skal uteareal etter tredje ledd utformast slik at personar ikkje vert utsett for fare. Blant anna skal nivåforskjellar sikrast.

Konkret vurdering av omsøkt tiltak på gbnr. 9/215:

Eigedomen har skråande terreng med 8 meters høgdeforskjell innanfor tomten sine grenser, sjå kartet under:

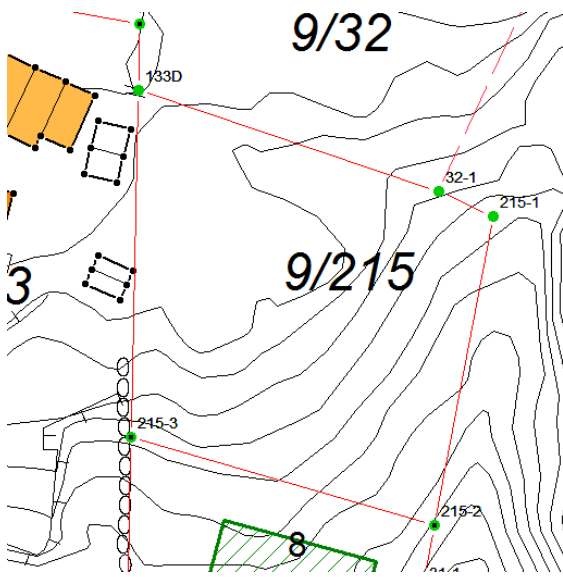
² Ot.prp. nr. 45 (2007-08) s. 341-342

³ Rundskriv H-01/10, pkt. 14.2

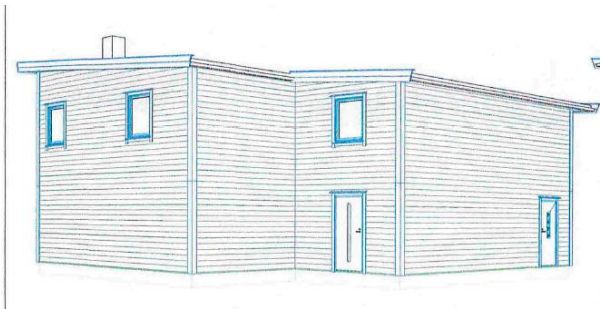
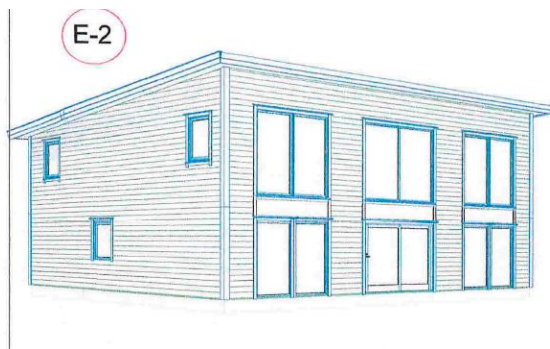
⁴ Ot.prp. nr. 45 (2007-08) s. 342

⁵ Same forarbeid som over, s. 229

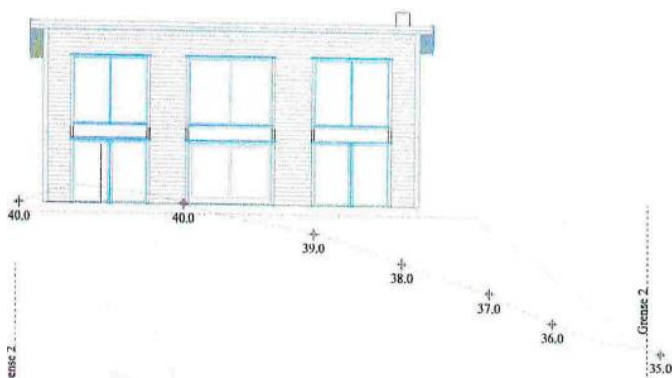
⁶ Same forarbeid som over, s. 230



Det er søkt om oppføring av ein bustad som vist under:



Plassering er vist slik:



Administrasjonen kan ikkje sjå at det ovannemnde er tilpassa terrenget på tomten eller til eksisterande omgjevnadar.

Det omsøkte tiltaket skal tilpassast eit etablert bustadmiljø, og der det ligg ein fritidsbustad i bakkant av eigedomen, samt at tiltaket vil vere synleg frå fjorden. Ein må difor vurdere både bygget sin verknad nært og fjernt. Det er ønskjeleg at kvar enkelt bygning inngår i ein heilskap, både når det gjeld nabobygningar og det omkringliggende landskapet.

Plassering og utforming som omsøkt vil krevje utfylling av store delar av arealet. Ikkje minst for å sikre uteareal for bebuarane. Ein bustad med ein etasje og kjellar vil her vere i samsvar med reguleringsplanen for området, som opnar for bustad med kjellar på skråande tomter. Ei slik løysing vil dermed ikkje krevje dispensasjon frå regulert etasjetal, slik som det omsøkte tiltaket krev.

Storleiken på tiltaket, ikkje minst verknaden for fritidsbustaden i bakkant av eigedomen, og den relativt enkle utforminga av bustaden bryt også med den eksisterande byggeskikken på staden. Administrasjonen kan i den samanheng ikkje sjå at ein kan samanlikne dette tiltaket med bustadane som nyleg har blitt oppført i tilstøtande felt, Mongsedalen. Etter det vi kan sjå er det ikkje gjort nokre grep i val av utforming i form av å skapa ein dialog eller harmoni med omkringliggende bygg.

Når det er sagt så er ikkje byggeskikk 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.

Etter det administrasjonen kan sjå vil den omsøkte løysinga heller ikkje gje gode kvalitetar på utearealet på eigedomen. Tiltaket er avhengig av ei fylling i framkant av bustaden, som skrår nedover og vil verte relativt bratt. Dette arealet har ikkje kvalitetar som uteareal.

På bakgrunn av det ovannemnde meiner administrasjonen at det omsøkte tiltaket ikkje tilfredsstillar krava til visuelle kvalitetar i pbl §§ 29-1 og 29-2 eller til pbl § 28-7 om plassering og uteareal.

Viss tiltakshavar ønskjer å oppretthalde søknaden slik den er, må kommunen få melding om dette seinast innan 31.1.2019. På bakgrunn av det ovannemnde kan ein i dette 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 ønskjer å endre søknaden, må det sendast inn nye teikningar. Bustaden bør tilpassast omkringliggende miljø og/eller tilføre nye, estetiske kvalitetar. Bustaden bør også tilpassast topografien på tomten. Viss tiltakshavar ønskjer 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.

Med helsing

Anny Bastesen
sektorsjef teknisk

Marianne Aadland Sandvik
Juridisk rådgjevar byggjesak

Dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Mottakere:

Fjeldstad & Sandvik Tømrerteam AS Rosslandsvegen 5918
364

FREKHAUG