

SAKSPAPIR

Saksnr	Utval	Type	Dato
016/18	Plan- og kommunalteknisk utval	PS	24.01.2018

Saksbehandlar	ArkivsakID
Laura Ve	15/3700

53/26 - Søknad om løyve til tiltak - Arkitektonisk utforming og visuelle kvalitetar ved utforming av ny einebustad jf. pbl §§ 29-1 og 29-2

Vedlegg:

VS Skanning fra Byggmester Mosevoll

53/26 - Midtre Mjelde - Søknad om bygging av endra hustype

53/26 - Midtre Mjelde - Søknad om dispensasjon - riving av eksisterande bustadhus og oppføring av nytt bustadhus

Vedtak riving og oppføring av ny einebustad 53/26

53/26 - Midtre Mjelde - Søknad om dispensasjon til oppføring av endra hustype

53/26 - Midtre Mjelde - Søknad om dispensasjon til oppføring av endra hustype - klage

Vedtak - Osterøy - Lovlegkontroll - Midtre Mjelde - vedtak om dispensasjon til oppføring av endra hustype

RÅDMANNEN SITT FRAMLEGG TIL VEDTAK

1. Etter kommunen sitt skjønn har omsøkt bygning funksjonell arkitektonisk utforming som tilfredsstiller krav til bustadhus, jf. plan- og bygningslova §29-1.
2. Med god bruk av material og fargeval vil ikkje ny bygningstype vesentleg endre inntrykket og opplevinga av det eksisterande bygningsmiljøet og lokal byggeskikk i kulturlandskapet. Det vert på bakgrunn av dette sett vilkår om at huset skal oppførast med fasadefarge som går att i området og med naturmateriale på tak som tre eller naturstein, jf. plan- og bygningslova §§29-1 og 29-2 og kommuneplanføresegn punkt 1.6.

Plan- og kommunalteknisk utval - 016/18

PL - behandling:

Ragnar J. Tyssebotn, FRP, tok opp spørsmål om vurdering av habilitet for Øyvind Litland, AP, på nytt. Øyvind Litland, AP, tok ikkje del i møtet ved avgjerd om habilitet - Sigmund Faugstad, FRP, møtte som vara - 7 medlemmer/varamedlemmer til stades.

Det var pause i drøftingane frå kl. 14.20 - 14.30 med gruppemøte for FRP.

Atle Solberg, H, viste til fylkesmannen si vurdering av habiliteten for Øyvind Litland i, jfr. brev av 17.11.17 frå fylkesmannen.

AVRØYSTING - gildskap

Øyvind Litland, AP, vart kjend ugild med 4 røyster (4FRP) mot 3 røyster (1H,2KRF)

Atle Solberg, H, gjorde slikt framlegg om endring i framlegg til vedtak: 1.Etter kommunen sitt skjønn har omsøkt bygning funksjonell arkitektonisk utforming som tilfredsstiller krav til bustadhus, jf. plan-

og bygningslova §29-1.

2. Med god bruk av material og fargeval vil ikkje ny bygningstype vesentleg endre inntrykket og opplevinga av det eksisterande bygningsmiljøet og lokal byggeskikk i kulturlandskapet."

Siren Tyssebotn, FRP, gjorde slikt framlegg til vedtak: "1. Etter kommunen sitt skjønn har omsøkt bygning funksjonell utforming som tilfredsstillar krav til bustadhus, jfr. plan- og bygningslova § 29-1. 2. Ny bygningstype vil ikkje endre inntrykket og opplevinga av det eksisterande bygningsmiljøet og lokal byggeskikk i kulturlandskapet, jfr. plan- og bygningslova §§ 29-1 og 29-2 og kommuneplanføresegn punkt 1.6. Byggeløyve/oppstartsløyve vert med dette gjeve."

AVRØYSTING

Rådmannen sitt framlegg - 0 røyster

Alternativ avrøysting

Atle Solberg sitt framlegg - 3 røyster (1H,2KRF)

FRP sitt framlegg - 4 røyster (4FRP)

Protokolltilførsel:

Kim A. Hartveit, FRP, fekk gje slik protokolltilførsel: "Grunngjeving for å kjenne Øyvind Litland inhabil: Det er over lang tid vore kjent at det er ei personkonflikt mellom søkjar og Litland. Det er også kome inhabilitetsinnsigelse frå søkjar om habiliteten til Litland og konflikt."

PL - vedtak:

"1. Etter kommunen sitt skjønn har omsøkt bygning funksjonell utforming som tilfredsstillar krav til bustadhus, jfr. plan- og bygningslova § 29-1.

2. Ny bygningstype vil ikkje endre inntrykket og opplevinga av det eksisterande bygningsmiljøet og lokal byggeskikk i kulturlandskapet, jfr. plan- og bygningslova §§ 29-1 og 29-2 og kommuneplanføresegn punkt 1.6. Byggeløyve/oppstartsløyve vert med dette gjeve."

Saksopplysningar:

Politisk handsaming

Saka skal avgjerast i plan- og kommunalteknisk utval.

Saka gjeld

Saka gjeld arkitektonisk utforming og visuelle kvalitetar for ny einebustad.

Kommunen må vurdere tilpassing til eksisterande bygningsmiljø, landskap og terreng, arkitektonisk utforming og visuelle kvalitetar, jf. plan- og bygningslova §§ 29-1 og 29-2.

Tiltaket i ny byggesøknad skil seg i vesentleg grad frå tidlegare vedtak i saka der utvalet tok stilling til utforming og hustype, jf. plan- og kommunalteknisk utval 18.05.2016 saknr. 046/16.

Plan- og kommunalteknisk utval har i møte 31.05.17, saknr 069/17 handsama søknad om dispensasjon frå føremål i kommuneplanen sin arealdel (LNF) med positivt vedtak.

Saksopplysningar

Eigedom: Gnr. 53 bnr. 26

Adresse: Mjelde Midtre

Tiltakshavar/eigar: Georg Aasheim, Mjelde, 5286 Haus.

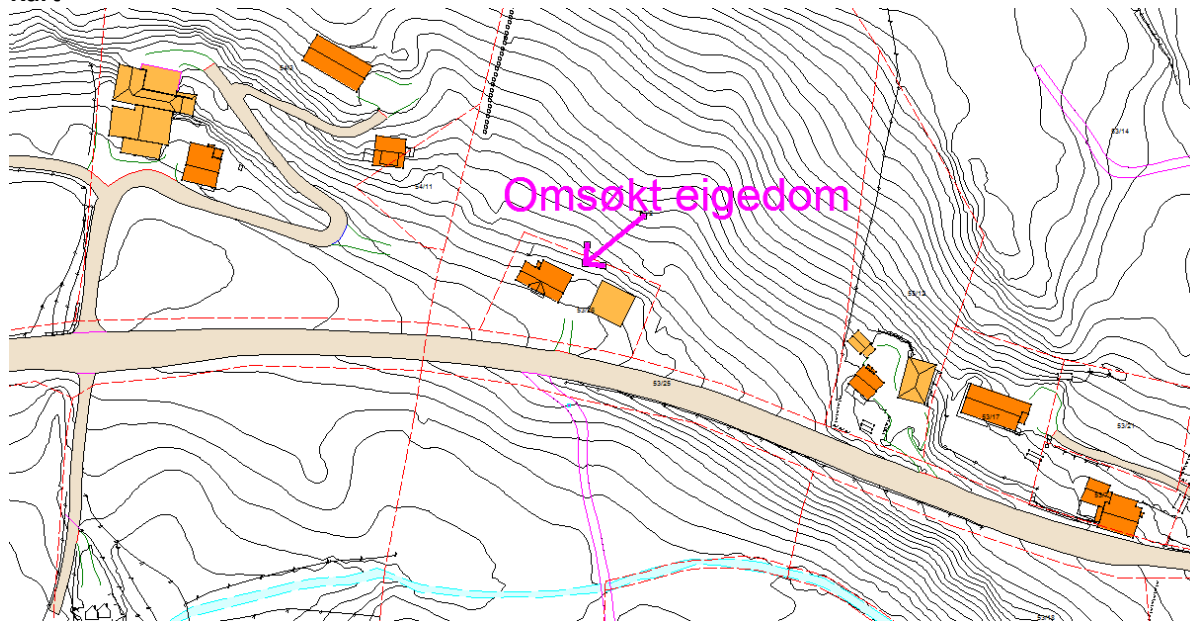
Ansvarleg søkjar: Byggmester Øystein Mosevoll AS, Valestrandsvegen 223, 5281 Valestrandsfossen.

Nabovarsel

Tiltaket er nabovarsla i samsvar med pbl. § 21-3.

Det ligg ikkje føre merknader frå nabo.

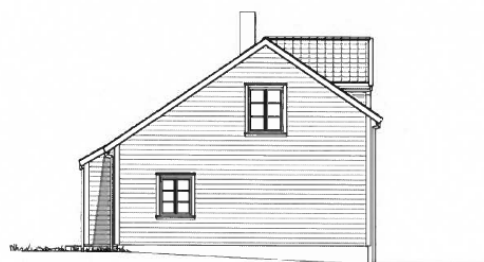
Kart



Tidlegare løyve

Kommunen har i vedtak av 20.06.2016 saknr. 181/16 gjeve rammeløyve til oppføring av fylgjande bustadhus:

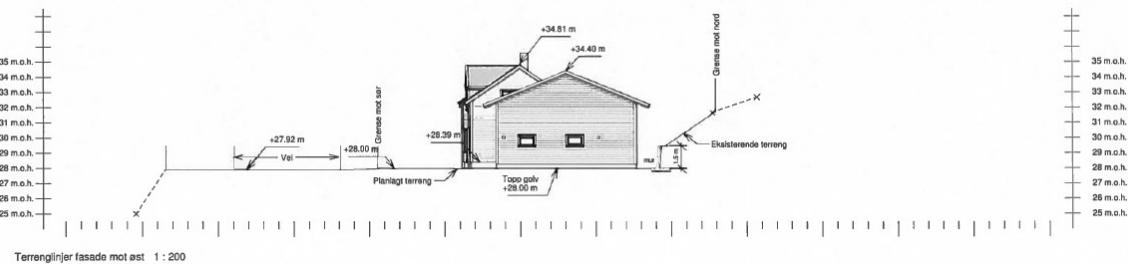
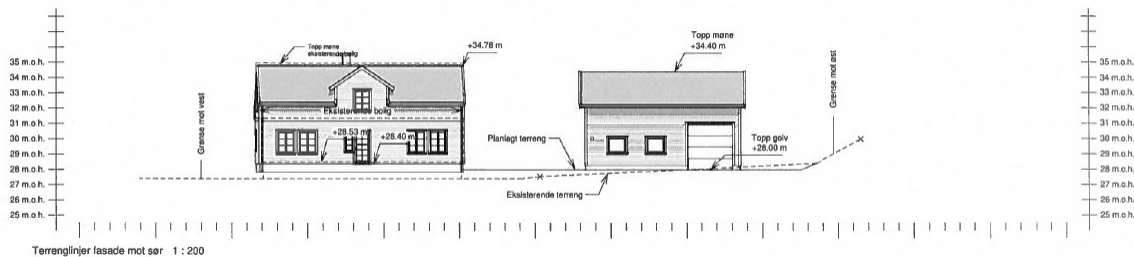
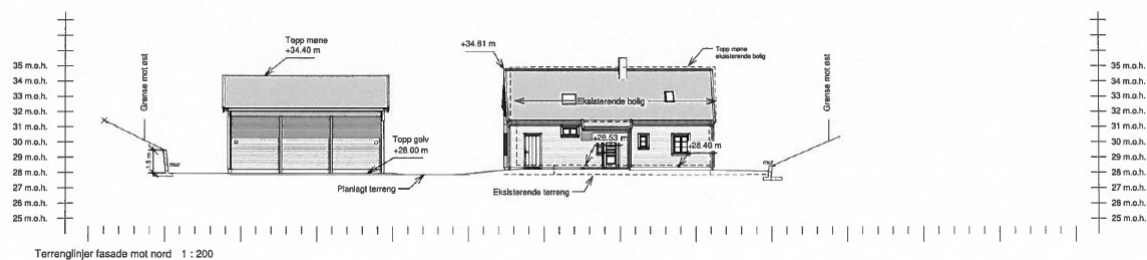




Fasade mot vest



Fasade mot nord



Jf. vedtak i plan- og kommunalteknisk utval av 18.05.2016, saknr. 046/16. Vedtaket lyder:

PL - vedtak:

"Det vert gjeve dispensasjon frå arealdelen i kommuneplanen, jfr. plan- og bygningslova §§ 11-6 og 11-7, nr. 5, bokstav a, til riving av eksisterande bustadhus og oppføring av nytt bustadhus på gnr. 53/bnr. 26, Midtre Mjelde, jfr. plan- og bygningslova § 19-2. Nytt bustadhus skal byggast i tråd med opprinneleg byggestil og med same mønehøgde som eksisterande hus."

Avklaring av vedtak om dispensasjon

Plan- og kommunalteknisk utval har i vedtak av 31.05.2017, saknr. 069/17. gjeve dispensasjon frå LNF-føremål i kommuneplanen sin arealdel (KPA).

Fylkesmannen i Hordaland (FMHO) har i vedtak av 17.11.2017 stadfesta dispensasjonsløyvet av 31.05.2017.

I stadfestingsvedtaket har FMHO synt til at arkitektonisk utforming av tiltaket ikkje er vurdert, jf. side 9 og 10 i stadfestingsvedtaket:

"(...) Fylkesmannen konkluderer etter dette med at avgjerda er innholdsmessig lovleg, jf. komml. § 59 nr. 4 bokstav a.

Vi vil likevel understreke at det med dette berre er spørsmålet om dispensasjon frå LNF-føremålet i arealdelen til kommuneplanen som er vurdert. Vi legg til grunn at tiltaket også skal byggesakshandsamast, og at kommunen ved det høvet vil vurdere tiltaket si utforming, plassering m.v., jf. mellom anna pbl. §§ 29-1, 29-2 og 29-4, jf. også pkt. 1.6 i føresegnene til arealdelen til kommuneplanen."

Ny søknad om oppføring av ein annan hustype enn det tidlegare er gjeve løyve til

På bakgrunn av dette er det behov for at Plan- og kommunalteknisk utval tek stilling til arkitektonisk utforming og visuelle kvalitetar av ny søknad om oppføring av ein annan hustype enn det som det tidlegare er gjeve løyve til.

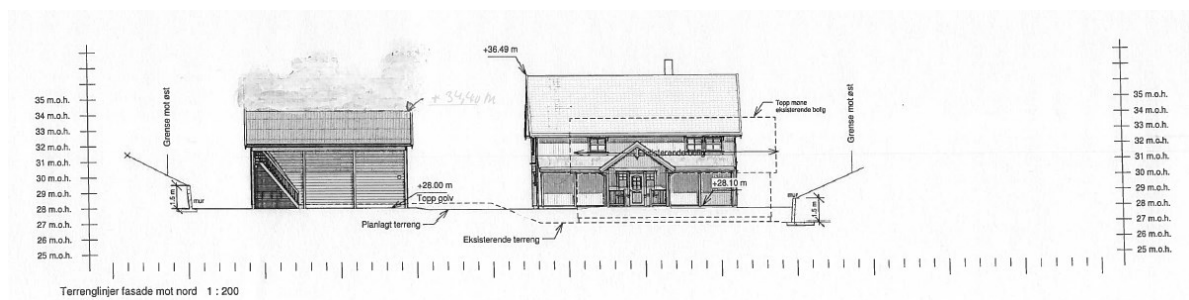
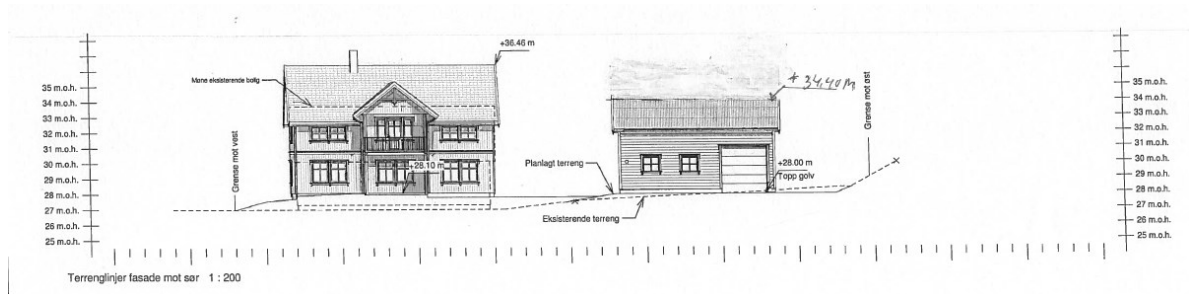
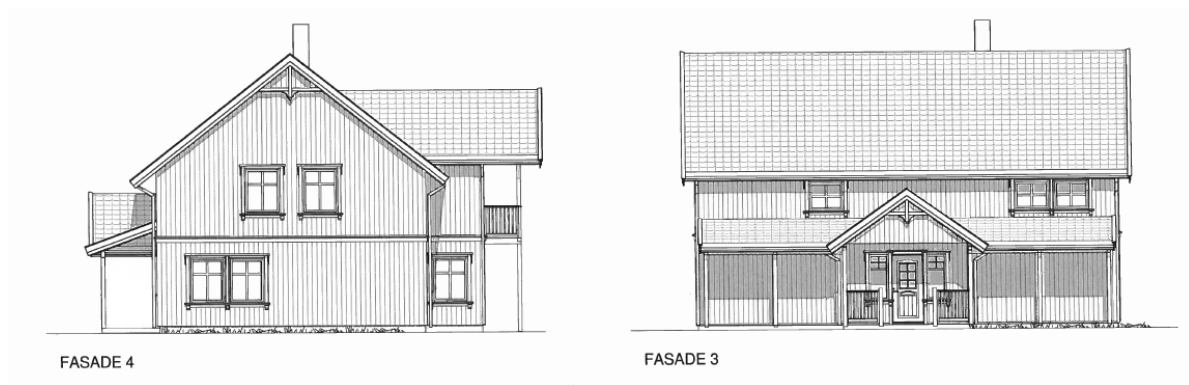
Utsnitt frå teikningar av hustype i ny byggesøknad:



FASADE 1



FASADE 2



Utheving fasade 3

RÅDMANNEN SI VURDERING

Rådmannen legg til grunn at fasade 1 mot sør er mot fylkesveg 359, jf. mottekne teikningar og situasjonsplan. Mottekne terrengsnitt syner omriss av tidlegare bygning på tomta, og søknad om ny einebustad på tomta. Nytt tiltak er ut frå teikningane både større enn tidlegare bygning og ligg høgare i terrenget enn tidlegare bygning.

Vurdering av arkitektonisk utforming og funksjonalitet

Plan- og bygningslova (PBL) § 29-1 seier at «*Ethvert tiltak etter kapittel 20 skal prosjekteres og utføres slik at det får en god arkitektonisk utforming i samsvar med sin funksjon etter reglene gitt i eller i medhold av denne lov*».

PBL § 29-2 seier at «*Ethvert 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*».

Kommuneplanføresegn §1.6 seier at «*Nye tiltak skal ha god tilpassing til terreng og bygde omgjevnader, arkitektoniske kvaliteter utført i varige materialar og godt gjennomarbeidde detaljar. Det skal visast særleg omsyn ved plassering og utforming av bygg eksponert i landskapet. Bruk av støttemurar, skjeringar og fyllingar skal avgrensast. Heimel: Pbl § 11- 9 nr. 6*»

Rådmannen vurderer at tiltaket har god utforming i samsvar med sin funksjon som bustad.

Spørsmålet ein må ta stilling til er difor om huset har ei utforming og plassering i landskapet som etter kommunen sitt skjønn er tilfredsstillande, jf. plan- og bygningslova §§ 29-1 og 29-2 og kommuneplanføresegn punkt 1.6.

Omgrep nytta i vurderingar knytt til kulturmiljø og kulturlandskap:

I kommunen sitt planprogram for kommunedelplan for kulturminne er relevante definisjonar knytt til tema innarbeida:

Kulturlandskap: Alt landskap som er påverka av menneske. Ordet blir brukt når det blir fokusert på den menneskelege påverknaden av landskapet, og særleg ofte om jordbrukslandskap.

Kulturmiljø: Eit område der kulturminne inngår som del av ein større heilskap eller samanheng. Naturelement med kulturhistorisk verdi kan vere ein del av eit kulturmiljø.

Kulturminne: Kulturminne er alle spor etter menneska sine liv og virke i det fysiske miljøet. Omgrepet omfattar også stader det knyter seg historiske hendingar, tru eller tradisjon til. Naturelement som har kulturhistorisk verdi er òg kulturminne, eller kan inngå som del av eit kulturminne. Vi skiller mellom lause og faste kulturminne.

Kulturminneverdi: Verdi som blir tillagt eit kulturminne. Forvaltninga, organisasjonar, eigarar, brukarar eller andre kan vurdere kulturminnet sin verdi på ulike måtar. Verdivurderinga kan endrast over tid. Kulturminneforvaltninga deler gjerne verdiane inn i tre grupper: kunnskapsverdiar, opplevelsesverdiar og bruksverdiar.

Lokal verdi: Verdi som blir tillagt kulturminne eller kulturmiljø knytt til lokal verksemd og historie. Eit kulturminne av lokal verdi kan også få regional og/eller nasjonal verdi.

Regional verdi: Verdi som blir tillagt kulturminne eller kulturmiljø knytt til regional verksemd og historie. Eit kulturminne av regional verdi kan også få nasjonal og/eller lokal verdi.

Nasjonal verdi: Verdi som blir tillagt kulturminne eller kulturmiljø knytt til viktige fasar og forhold i landets historie. Eit kulturminne av nasjonal verdi kan også få regional og/eller lokal verdi.

Bygningsmiljø og lokal byggeskikk

Rådmannen har tidlegare i saka lagt til grunn at det i vurderinga skal leggjast vekt på kulturlandskap, kulturmiljø og lokal historie ettersom omsøkt eigedom er lokalisert i Mjelddalen som har eit godt ivareteke kulturlandskap med mykje eldre bygningsmasse. Kulturlandskapet og byggeskikken er eit eksponert og karakteristisk trekk for kulturmiljøet i dette området. Kommunen må ta stilling til om huset vil vesentleg endre inntrykket og opplevinga av det eksisterande bygningsmiljøet og lokal byggeskikk i kulturlandskapet.

Historisk har lokal byggeskikk rot i tradisjon, handverk og kultur som er utvikla mellom anna på bakgrunn av klima, ressurstilgang, økonomi, levemåte osv. Verdien av å ta vare på lokal byggeskikk i områder der denne framleis er tydeleg og karakteristisk er grunna i at slike bygningsmiljø fortel ei viktig lokalhistorisk forteljing som kan bidra til å styrke lokal identitet. Dette er vurdert å ha ein eigenverdi ettersom samfunnet er i stor endring og dei fleste utbyggingsområda er påverka av mange impulsar og gjerne ikkje styrker opp om lokal identitet, men er meir generiske uavhengig av kvar i landet ein er. På bakgrunn av dette vurderer vi kulturmiljø og eldre bygningsmiljø med eigenart som ein viktig ikkje-fornybar ressurs. Området rundt den aktuelle eigedomen er i hovudsak prega av landbruksbygningar som lører og uthus og bustadhus og lemstover. Dei fleste bustadhusa rundt denne eigedomen er på 1 til 1,5 etasjar nokre med kjellar delvis i høg grunnmur, men dei fleste relativt låg grunnmur.



Den omsøkte bygningstypen framstår som eit kataloghus som gjerne er omtala som tradisjonell hjå ulike leverandørar. Trekk i utforming og detaljar er likevel ikkje openbart å finne att i andre hustypar i Mjelddalen. Den skil seg vesentleg frå den eldre lemstova som tidlegare sto på eigedomen, både i utforming, uttrykk og byggeskikk. Omsøkt hustype er større i volum enn huset det tidlegare er gjeve løyve til. Mønehøgda på omsøkt hus er vist som kote +36,49m medan den eldre lemstova er vist på teikninga (omriss) med mønehøgda ca på kote +33,6. Utforminga av ny einestad har relativt bratt vinkel på utforming av saltak. Dette medfører at fasaden kan opplevast mindre dominerande i uttrykket i fasade 1 og 3 sjølv om huset er nesten ein heil etasje høgare enn mange av dei andre

bustadhusa i området. Arken på fasade 1 (ut mot fv359) er også med på å bryte ned inntrykket av bygningsvolumet noko.

Den visuelle opplevinga og dominansen av bygningen vil i stor grad verte påverka av materialbruk og fargeval. Kvit fasademaling er ofte nytta i området og vanleg i Hausområdet. Kombinert med raude takpanner vil huset dominere landskapet i mykje større grad enn om ein vel td. skifer på taket.

Oppsummering

Ettersom det er gjeve løyve til å rive den eldre lemstova og denne bygningen ikkje lengre kan bidra til å oppretthalde inntrykket av lokal byggeskikk må kommunen vurdere kva konsekvensar det får og om det har stor betydning at det vert ført opp ein annan bygningstype i denne situasjonen. I kommuneplanføresegn punkt 1.6 er det lagt vekt på tilpassing til terreng og bygde omgjevnadar. Eit kataloghus har gjerne ikkje denne stadeigne tilpassinga til eit miljø og landskap som er intensjonen til kommuneplanføresegna. Den omsøkte bygningstypen er ikkje nødvendigvis i sterk kontrast til det eksisterande bygningsmiljøet. Spørsmålet er likevel om volumet ikkje er godt nok tilpassa slik at ein degraderer opplevinga av det eksisterande bygningsmiljøet. Kvalitet i material og handverk vil kunne gjere ein stor skilnad for inntrykket bygningen vil utgjere i den aktuelle situasjonen. Bygningen vil ligge eksponert i Mjeldalen med bare bakkar og slåttemark rundt.

Konklusjon

Plan- og kommunalteknisk utval må vurdere og konkludere kva konsekvensar det får og om det har stor betydning for inntrykk av kulturlandskap og oppleving av bygningsmiljø at det vert ført opp ein annan og større bygningstype i denne situasjonen.

Ikkje vedlagte dokument

Planprogram kommunedelplan for kulturminne i Osterøy kommune:

<http://www.osteroy.kommune.no/getfile.php/3246882.2239.dvprdxrdpa/Forslag+til+planprogram+Kommunedelplan+for+kulturminne.pdf>

Lenke til innsyn:

http://innsyn.sing.no/Osteroy/innsyn/wfinnsyn.ashx?response=arkivsak_detaljer&arkivsakid=2015003700&